

bestemmingsplan
Googermolenweg, Oude
Wetering
Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

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

Datum: 19 juli 2023

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. R. van den Heuvel | Dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR210431

Opdrachtgever: VRP Architecten

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Milieuzonering	26
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Ecologie	29
4.8 Water	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Planregels	36
5.4 Wijze van bestemmen	37
6 Economische uitvoerbaarheid	38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Participatie	39
7.3 Vooroverleg	39
7.4 Zienswijze	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de gronden aan de noordkant van Oude Wetering, ingeklemd tussen de Googermolenweg en de Molendijk te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De gronden zijn op dit moment in gebruik als grasland. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 8 twee-onder-een-kap woningen in de vrije sector en 7 appartementen in de sociale sector.

In het geldende bestemmingsplan 'Oude Wetering' (vastgesteld op 29 mei 2017) zijn de gronden van het plangebied voorzien van de bestemming 'Groen'. Doordat binnen de bestemming 'Groen' geen woning zijn toegestaan, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Onderhavig plan voorziet hierin.

Op 9 september 2019 is er voor de beoogde ontwikkeling een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft op 30 juni 2020 aangegeven dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie wenselijk is. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Googermolenweg en ligt ingeklemd tussen de Molendijk en de Googermolenweg. De locatie ligt in het noorden van de kern van Oude Wetering en maakt onderdeel uit van de woonwijk 'de Kruidentuin'. De kern Oude Wetering maakt onderdeel uit van de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied maakt deel uit van het kadastrale perceelnummer 6207, bekend onder de gemeente Alkemade, sectie B.

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



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

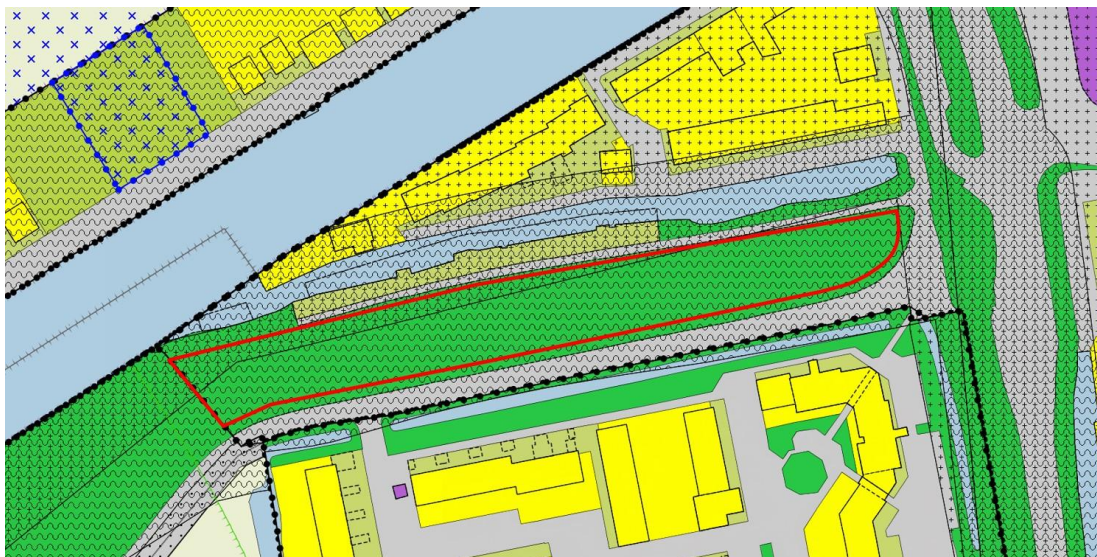


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Oude Wetering', vastgesteld op 29 mei 2017 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude Wetering'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Oude Wetering', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen; bermen en beplanting; wegen, paden en verhardingen; speelvoorzieningen; straatmeubilair; jongerenontmoetingsplaatsen; openbare voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - agrarisch'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het gebruik ten behoeve van agrarische en of hobbymatige beweiding.

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd alsmede jongerenontmoetingsplaatsen. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 15 m². Tevens zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Op de gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de geldende enkelbestemming mag alleen worden gebouwd als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken en de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Binnen de geldende bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Oude Wetering. Van oudsher bestaat Oude Wetering uit grotendeels aaneengesloten lintbebouwing aan de Kerkstraat en Veerstraat, deels aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Vanwege de naoorlogse uitbreidingen vormt Oude Wetering op dit moment één stedelijk gebied met Roelofarendsveen. Aan de westzijde van het plangebied loopt de Alkemadelaan. Deze doorgaande weg geldt als ontsluiting van de verschillende uitbreidingswijken van Oude Wetering. Aan de zuidkant van het plangebied is de woonwijk 'de Kruidentuin' gelegen, bestaande uit overwegend rijwoningen. Aan de noordkant van het plangebied zijn aan de Kanaalweg en Googstraat met name vrijstaande woningen gelegen georiënteerd op de Ringvaart.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de omgeving van het plangebied vanaf de Alkemadelaan.



Impressie omgeving plangebied vanaf de Alkemadelaan (bron: Google Streetview)

Planlocatie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een grasland, ingeklemd tussen de Googermolenweg aan de zuidkant en de Molendijk aan de noordkant. Het plangebied is gelegen in het talud van een dijk waardoor er sprake is van een hoogteverschil binnen het plangebied. De aan de noordkant gelegen Molendijk betreft in de huidige situatie een halfverhard voetpad langs een watergang. Op de grens van het plangebied en de Googermolenweg is een houtwal als lijnvormig element in het landschap gelegen.

Het plangebied wordt aan de oostkant ontsloten via de Alkemadelaan. Aan de westkant wordt het plangebied middels de Googermolenweg ontsloten.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie binnen het plangebied en vanaf de Googermolenweg.



Impressie plangebied (bron: Blom Ecologie)

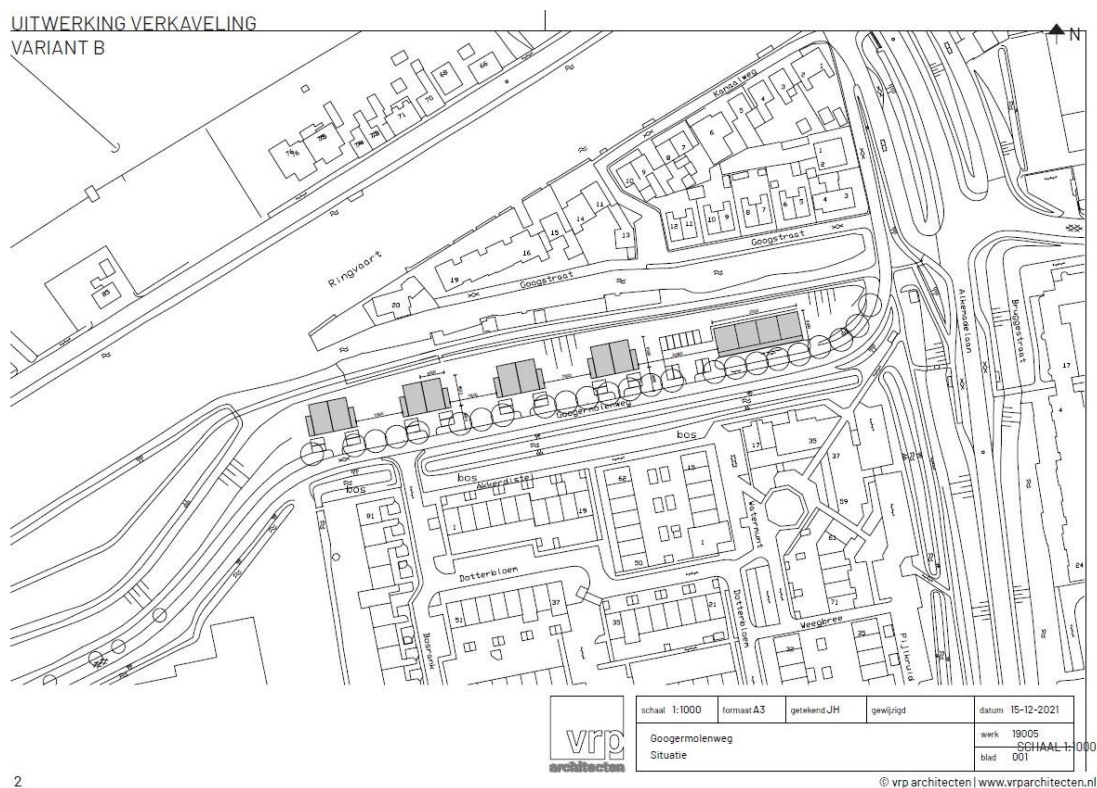


Impressie plangebied vanaf Googermolenweg (bron: Blom Ecologie)

2.2 Toekomstige situatie

De locatie Googermolenweg is gelegen tussen de Ringvaartdijk en woonwijk 'de Kruidentuin' en biedt ruimte aan 15 dijkwoningen met een uitgesproken landschappelijk karakter. Het gaat hier om 8 twee-onder-een-kap woningen en 7 appartementen (sociale huur). Door een ontspannen opzet van de verkaveling blijft het landschap van de dijk tussen de woningen voelbaar.

De bebouwing past binnen de BSD-contour (de rode contour) en vormt een beëindiging van de bestaande woonwijk de Kruidenwijk. De architectuur van de woningen weerspiegelt het landschappelijke en collectieve karakter van de locatie, waarbij duurzaamheid en inpassing in het landschap een belangrijke rol spelen.



2

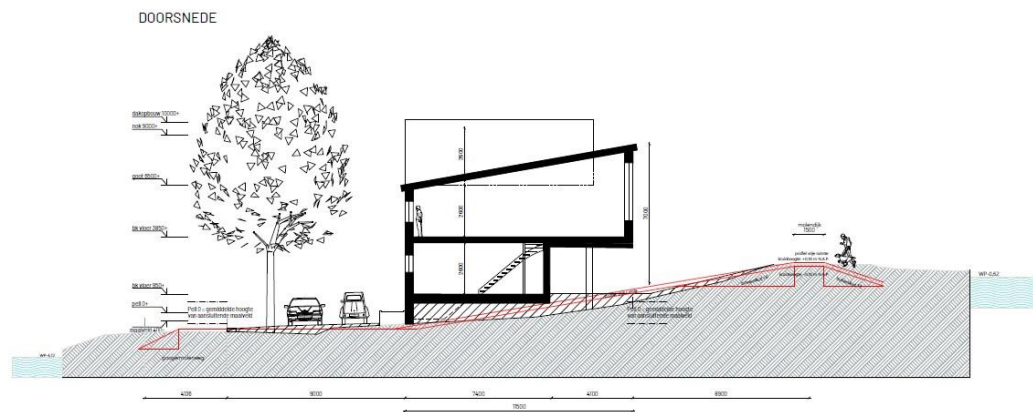
Verkavelingsschets (bron: VRP Architecten)



Impressie toekomstige situatie (bron: VRP architecten)

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de Googermolenweg. Het wandelpad dat over de dijk loopt wordt met een voetpad vanuit de woonwijk toegankelijk gemaakt. De benodigde parkeerbehoefte wordt uit het zicht opgelost in overdekte carports tussen de woningen. Deze parkeerbehoefte wordt in toelichting paragraaf 4.10 verder toegelicht.



Doorsnede twee-onder-een-kap woning (bron: VRP architecten)



Doorsnede appartementen (bron: VRP architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 15 woningen mogelijk. Derhalve wordt het plan gezien als een stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Behoefte

Uit de Regionale Woon Agenda 2017 blijkt, zie toelichting paragraaf 3.3.1 dat er een grote regionale behoefte is aan nieuwe woningen. De ontwikkeling van 15 woningen levert een bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen binnen de regio Holland Rijnland.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gezien de ligging van de planlocatie ligt deze binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt de planlocatie in de omgevingsvisie Zuid-Holland tot bestaand stedelijk gebied gerekend.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindellingbesluit Schiphol (LIB)

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in het 'beperkingengebied van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Tevens geldt een maatgevende toetshoogte in verband met radar van 80-81 m NAP. Aangezien onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van woningen met een beperkte bouwhoogte, is er geen sprake van een overschrijding van de gestelde toetshoogte.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex en bijzonder reliëf. Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Ook moeten de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand gehouden worden. Gezien de schaalgrote van het project zal het veencomplex niet aangetast worden. Ook het reliëf blijft zichtbaar en het bijzonder reliëf wordt niet aangetast.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de 'droogmakerij (klei)' en specifiek op een ringdijk. 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 woningen binnen de ontwikkeling dienen te 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. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter. Daarnaast worden de gronden rond het

plangebied in de toekomst ook herontwikkeld tot woningbouw. De droogmakerij en de ringdijk worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen voor 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Dit is het gebied waar het dorp in contact komt met het buitengebied. Hier komt de relatie tussen bebouwd gebied en landschap tot uiting. Het is hierbij van belang dat ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Met de beoogde ontwikkeling bijgedragen aan de overgangskwaliteit. De bebouwing wordt goed ingepast en vormt een overgang van de dichte bebouwing van het dorp naar de openheid nabij de rand. 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:

Droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter met weinig bebouwing en beplanting. Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het respecteren en versterken van de samenhang tussen de onderdelen van het droogmakerijlandschap. Daarnaast moeten dijken en vaarten behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen zijn passend binnen de maat en rationele opzet van de droogmakerij. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze kenmerken dan ook zoveel als mogelijk behouden. Aangezien de gronden rond het plangebied bebouwd worden is het open karakter in de toekomst niet meer goed herkenbaar. Wel blijft het reliëf duidelijk zichtbaar en sluit de ontwikkeling aan bij de omgeving.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Het grootste oppervlak van de dorpen bestaat uit uitbreidingen die na 1950 zijn gerealiseerd. Deze uitbreidingswijken kennen een stratenpatroon en verkaveling die meestal primair is gebaseerd op een kwaliteit op wijkniveau met veel aandacht voor een goede auto-ontsluiting en eisen van de moderne woning. Het originele verkavelingspatroon van het landschap is in deze wijken in de regel niet meer zichtbaar in de opzet van de wijk en het directe contact met de omgeving is soms verloren gegaan. Met nieuwe ontwikkelingen dient aangesloten te worden bij de structuur en identiteit van het dorp. Uitbreidingen dienen bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied te worden gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities met betrekking tot kwaliteit in stads- en dorpsgebied.

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.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b) *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c) *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

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

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

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er langs de zuidgrens van het plangebied kans is op beperkte wateroverlast bij extreme neerslag. Verwacht wordt dat dit geen belemmering vormt. Er wordt voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging.

Overstroming

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

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het in de huidige situatie in het plangebied koeler dan in de omgeving is als gevolg van hittestress. Door het toevoegen van verharding en bebouwing zal de hittestress in het plangebied toenemen. Door de groene ligging en nabijheid van water zal naar verwachting de hittestress in het plangebied geen belemmering vormen.

Droogte

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

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woon Agenda 2017

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

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

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

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voornamelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 4 en 6. In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 behoefte aan 450 extra woningen en in de periode 2022-

2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. In totaal is er in de periode 2017-2030 een behoefte aan 940 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 15 woningen gerealiseerd. Met het realiseren van de woningen wordt er bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Tevens voorzien de sociale huur woningen in woonruimte voor een sector waar een groot tekort bestaat. Daarnaast worden de woningen op een duurzame wijze ontwikkeld en voorzien van duurzame installaties. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan warmtepompen en zonnepanelen.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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

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

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

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

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

Gebiedstypen

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

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekent dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is. Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de

gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen.

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

Met het voorliggende plan worden 8 twee onder een kap woningen en 7 sociale huur woningen ontwikkeld op het perceel aan de Googermolenweg. Het toevoegen van de woningen levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Oude Wetering en de gemeente Kaag en Braassem. Door het toevoegen van sociale huur woningen wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente om voor iedereen een passende woning beschikbaar te hebben.

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

3.4.2 Welstandsnota

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

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

Planspecifiek

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



Welstandskaat gemeente Kaag en Braassem, plangebied zwart omcirkeld

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenen

ontwikkeling bevat namelijk 15 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag heeft op basis van deze plantoelichting aangegeven dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is en een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft niet genomen te worden.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik van de gronden voor wonen, heeft Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 31 maart 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv) is niet verontreinigd (MM1), respectievelijk licht verontreinigd met kwik en lood (MM2).
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (0,8 – 1,5 m-mv, MM3) is licht verontreinigd met koper, kwik en lood.
- In het grondwater uit peilbuis 08 zijn licht verhoogde concentraties met molybdeen en barium gemeten; deze worden als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Tevens is als gevolg van stoorinvloeden door venige / humeuze componenten een licht verhoogde waarde aan xylenen gemeten.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op

basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen door Inventerra niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

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

4.3 Geluid

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

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

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

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

Planspecifiek

Wonen is een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Oude Wetering binnen de geluidzone van de Googermolenweg (op 9 m uit de wegas), de Googstraat (op 27 m uit de wegas), de Alkemadelaan (op 61 m uit de wegas), de Huigsloterdijk (op 64 m uit de wegas) en de Weteringweg (op 170 m uit de wegas). De ontwikkeling ligt tevens binnen de geluidzone van de A4 (op ca. 570 m uit de wegas). Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 3 november 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Googermolenweg bedraagt op de zuidgevels ten hoogste 56 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Alkemadelaan bedraagt op de oostgevel ten hoogste 54 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in drie rekenpunten overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de A4 bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 53 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op alle woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting tgv wegverkeer op de overige gezoneerde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de diverse wegen (Googermolenweg, Alkemadelaan, A4) is niet mogelijk vanuit civieltechnisch oogpunt dan wel uit oogpunt van financiën en zeggenschap. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst (Googermolenweg, Alkemadelaan, A4) dan wel financieel niet doelmatig (scherm langs A4). Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 56 dB door wegverkeer op de Googermolenweg conform tabel III.2. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 54 dB door wegverkeer op de Alkemadelaan conform tabel III.3. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 53 dB door wegverkeer op de A4 conform tabel III.4.

Omdat de woningen zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde geluidbelast zijn kan niet worden voldaan aan het streven naar een stille gevel met een geluidbelasting van minder dan 48 dB uit de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder" van de gemeente Kaag en Braassem. Wel kan worden voldaan aan de eis dat de buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingconstructie wordt gesitueerd met de hoogste geluidbelasting. De buitenruimten kunnen daartoe aan de minder geluidbelaste noordzijde worden gerealiseerd. Verblijfsruimten dienen zoveel mogelijk aan de minder geluidbelaste zijde worden gesitueerd. Er wordt voldaan aan de eis dat de hogere waarde niet meer bedraagt dan 58 dB.

Conform het geluidbeleid moet bij een geluidbelasting van meer dan 58 dB zonder aftrek akoestische compensatie worden toegepast, zeker nu een stille gevel ontbreekt. Deze compensatie kan bijvoorbeeld bestaan uit het verbeteren van de geluidwering van de woningen tot een binnenwaarde van 27 dB, dan wel uit het verbeteren van de geluidsisolatie van de woningen. De akoestische compensatie kan bij het ontwerp van de woningen verder worden uitgewerkt.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 62 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt 29 dB. Geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek.

Gelijktijdig aan de bestemmingsplanprocedure zal een hogerewaarde procedure plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in 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 fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor

luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Planspecifiek

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk $15 \mu g/m^3$, $8 \mu g/m^3$ en $14 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De voorgenumen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen aan de Googermolenweg. Hiermee is sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming. Er dient getoetst te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Hiervoor wordt

gebruik gemaakt van de lijst voor functiemenging uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Volgens de VNG-publicatie valt de omgeving van het plangebied dan ook onder een gemengd gebied. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Daarnaast bevindt het plangebied zich nabij de Alkemadelaan, waar meerdere bedrijven gevestigd zijn en de Baan waar meerdere kassen gevestigd zijn. Derhalve kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandstap worden verminderd.

Volgens de geldende bestemmingsplanen 'Oude Wetering', 'Veenwetering' en 'De Baan en Sotaweg' beschikken de omliggende gronden voornamelijk over een woon-, tuin en groenbestemming. Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 en in het zuidelijk deel tot en met categorie 3.1 toegestaan. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 m. Met een afstand van ca. 70 m tot het plangebied wordt hier ruim aan voldaan.

Aan de Baan 1a bevindt zich een kassencomplex waarvoor milieucategorie 2 geldt. De afstand tussen de dichtstbijzijnde beoogde woning en de 'Agrarisch - Glastuinbouw' bestemming bedraagt ca. 15 m, waarmee voldaan wordt aan de bijbehorende richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. Het maatgevende aspect is hierbij geluid. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een grotere afstand en de bestaande watergang en weg vormen een buffer tussen de woningen en het kassencomplex. Aangenomen kan worden dat sprake zal zijn van een goed woon en leefklimaat. Aangezien aan de oostzijde van het kassencomplex reeds op kortere afstand woningen zijn gelegen wordt het bedrijf door de realisatie van de nieuwe woningen niet verder in haar bedrijfsvoering beperkt.

Gelet op het voorgaande is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening wat betreft milieuzonering. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Activiteitenbesluit van belang. In het Bevi zijn de veiligheidsafstanden waarmee bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond een bedrijf met gevaarlijke stoffen door het bevoegd gezag rekening gehouden moet worden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico). In de bijbehorende Revi zijn de bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Externe veiligheidsafstanden ter bescherming van de omgeving staan in het Activiteitenbesluit.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) stelt regels aan buisleidingen. De buisleidingen waarvoor dit besluit geldt staan in artikel 2 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het Bevb regelt de plichten voor de exploitant van de buisleiding. Daarnaast regelt het Bevb de plichten van de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat de aanleg van een buisleiding mogelijk maakt en bij de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Planspecifiek

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

Het plangebied ligt op ca. 600 m van de rijksweg A4, deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee is het plangebied in het effectgebied (1 % letaliteit) van de A4 gesitueerd. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LFT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Voor de bestemmingsplannen 'Floraweg en Geestweg', 'Sotaweg 134 - 150' en 'Bedrijventerreinen A4' heeft de Omgevingsdienst risicoberekeningen voor de A4 uitgevoerd. Het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Roelofarendsveen en Oude Wetering ligt onder de oriëntatiewaarde. De beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico beperkt verhogen, de oriëntatiewaarde zal echter niet worden overschreden.

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

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op 300 m afstand een kampeerwinkel met een propaanvulstation. Voor dit vulstation geldt een risicoafstand van 20 m. Gezien de afstand tot dit vulstation worden geen belemmeringen verwacht.

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

4.7 Ecologie

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

Planspecifiek

Met het bouwen van de nieuwe woningen kunnen wijzigingen voor de aanwezige flora en fauna optreden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt een wettelijke verplichting om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. In het kader van het hiervoor genoemde heeft Blom ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom ecologie, 25 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Soortbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Hoewel het uitgesloten is dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie dient de bomenrij tijdens de schemer- en nacht onbelicht te blijven om deze potentiële functie voor vleermuizen te beschermen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde

situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS-stikstofberekening is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Deze maatregelen zijn als volgt:

- 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). Hierbij dient echter geen lichtuitstraling gedurende de schemer- en nachtperiodes op de bomenrij ten zuiden van de planlocatie plaats te vinden om de mogelijk functie voor vleermuizen te waarborgen.
- De kapwerkzaamheden 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 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 deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water,

Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het WB21 worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn hierbij kaderstellend. Het 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.

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 uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Watertoets

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. Met de herontwikkeling van het plangebied zal de oppervlakte aan verharding dan ook toenemen (zie onderstaande indicatieve verhardingsbalans). Om die reden is watercompensatie noodzakelijk. Vanwege de ligging nabij de waterkering is het graven van oppervlaktewater beperkt mogelijk. Derhalve dient alternatieve waterberging toegepast te worden of dient compensatie buiten het plangebied, binnen het zelfde peil, plaats te vinden. De mogelijkheden voor het toepassen van bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding, regentonnen, ondergrondse infiltratiekragen, wadi's en groene/blauwe daken en ondergrondse infiltratiekragen worden nader onderzocht. Er zal voldaan worden aan de eisen van het waterschap voor waterberging, hiertoe zijn voldoende mogelijkheden, dit zal in het kader van de watervergunning verder uitgewerkt en aangetoond worden. Er zijn geen ingrepen voorzien aan de nabijgelegen watergangen.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Water	0 m ²	0 m ²
Groen	5.060 m ²	3.300 m ²
Verharding	33 m ²	688 m ²
Bebouwing	0 m ²	1.105 m ²

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied binnen kern- en beschermingszone van een regionale waterkering is gelegen.

- Wanneer het bouwwerk zich binnen de kern- en beschermingszone bevindt, maar buiten het profiel van vrije ruimte en niet boven op de kruin, dan zijn bouwwerken daar onder voorwaarden toegestaan.
- Wanneer het bouwwerk zich binnen de kern- en beschermingszone bevindt en binnen het profiel van vrije ruimte, geldt voor het bouwen binnen de bebouwde contouren het 'nee, tenzij'-principe, bouwwerken zijn daar in beginsel niet toegestaan. Eventueel kan een zelfstandige, onafhankelijke

waterkering als vervangende waterkering worden aangelegd waarvoor de sterkte aangetoond moet worden voor een periode van honderd jaar

Het waterkerend vermogen mag niet worden aangetast. Daartoe dient het bouwwerk te voldoen aan een veiligheidsfactor. Dit moet worden aangetoond tijdens de uitvoering en in de eindsituatie. De bebouwing mag geen belemmering vormen voor inspectie, beheer en onderhoud. Dit dient aangetoond te worden met een beheer- en onderhoudsplan voor de levensduur van de (vervangende) waterkering. Er dient rekening gehouden te worden met de eisen vanuit het waterschap voor het bouwen in de beschermingszone.

Voor het bouwen in de zones van de waterkering zal een watervergunning worden aangevraagd. Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eisen van het waterschap. Er worden geen bouwwerken gerealiseerd op de 1,5 m brede kruin van de waterkering. Ook worden alle bouwwerken (ook rioolleidingen en -putten]) inclusief fundering en isolatie (behalve palen) boven het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte gerealiseerd. Het maaiveld zal worden opgehoogd tot het profiel van vrije ruimte. Tevens ligt er een inlaat in het plangebied, deze ligt buiten het bouwvlak van de woningen. Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden worden met de inlaat. In het kader van de watervergunning zal nadere uitwerking plaatsvinden.

Klimaatadaptatie

Uit de klimaatatlas van het Hoogheemraadschap blijkt dat er in het plangebied nagenoeg geen sprake is van wateroverlast. De mogelijkheden voor regenwaterinfiltratie, minder (terras)verharding en meer beplanting zullen in de verdere uitwerking van het plan meegenomen worden. Daarnaast worden toekomstige beleidswijzigingen voor klimaat-robuste ontwikkelingen eveneens meegenomen in de uitwerking.

Riolering en afkoppeling

Het hemelwater wordt gescheiden en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Hierbij worden geen uitlopende materialen gebruikt. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Er wordt rekening gehouden met de regels voor kabels en leidingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Er zal een watervergunning aangevraagd worden, waarbij nadere uitwerking plaats zal vinden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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

Planspecifiek

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

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

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling van de 15 nieuwe woningen brengt een verkeersgeneratie met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarbij voor de stedelijkheidgraad wordt uitgegaan van 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'.

Type woning	Aantal woningen	Gem. verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	7,8	62,4
Huur, appartement, midden/goedkoop	7	4,1	28,7
Totaal			91,1

Voor de twee-onder-een-kap woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 voertuigbewegingen per etmaal en voor de sociale huur woningen een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1 voertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt 91,1 voertuigbewegingen per etmaal.

De woningen worden direct ontsloten via de Googermolenweg. Gelet op de relatief lage toename van het aantal voertuigbewegingen kan deze toename opgevangen worden met de bestaande verkeersstructuur.

4.10.2 Parkeren

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

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

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

Planspecifiek

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen zijn de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem geraadpleegd. De categorieën die gebruikt worden zijn twee-onder-een-kap en etage, goedkoop (<65 m²). Voor deze categorieën geldt in de 'rest bebouwde kom' een minimale parkeernorm van 1,8 en respectievelijk 1,2. Gezien het aandeel sociale huur en de ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Totale parkeerbehoefte
Twee-onder-een-kap	8	1,8	14,4
Etage, goedkoop (<65 m ²)	7	1,2	8,4
Totaal			22,8

Voor de nieuwe woningen bedraagt de parkeerbehoefte 22,8 parkeerplaatsen. Voor de twee-onder-een-kap woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Voor de appartementen worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarmee wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin

De tuinen van de woningen worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, (ontsluitings-)wegen, paden en bermen, parkeervoorzieningen met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Wonen

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

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

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

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten worden dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

Procedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de 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

De omwonenden worden zorgvuldig op de hoogte gehouden van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn de omwonenden in het kader van het principeverzoek reeds op de hoogte gesteld van de plannen en in de gelegenheid gesteld vragen en opmerkingen kenbaar te maken.

7.3 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar verschillende vooroverlegpartners. Een reactie is ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er zijn o.a. opmerkingen gemaakt ten aanzien van het profiel van vrije ruimte van de waterkering, een inlaat in het plangebied, watercompensatie en klimaatadaptatie. Hiertoe heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. De opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan: paragraaf 4.8 van de toelichting is op dit punt aangevuld.

7.4 Zienswijze

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