bestemmingsplan

Julianalaan 68-70, Kaag

Gemeente Kaag en Braassem

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1884.JULIANALAAN68EN70-VAS1*
Datum:	*6 september 2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*H.J.M. (Henk) van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210555*
Opdrachtgever:	*NU Projectontwikkeling*

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 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Het initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 11
3 Beleidskader 19
3.1 Nationaal beleid 19
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Regionaal beleid 26
3.4 Gemeentelijk beleid 28
4 Haalbaarheid 31
4.1 Milieueffectrapportage 31
4.2 Milieu 32
4.3 Waterhuishouding 39
4.4 Ecologie 42
4.5 Archeologie 45
4.6 Cultuurhistorie 46
4.7 Verkeer en parkeren 47
5 Juridische planbeschrijving 51
5.1 Algemeen 51
5.2 Toelichting 51
5.3 Verbeelding 51
5.4 Planregels 51
5.5 Wijze van bestemmen 52
6 Economische uitvoerbaarheid 54
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
7.1 Algemeen 55
7.2 Participatie 55
7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro 55
7.4 Zienswijzen 56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Julianalaan 68 en 70 in de kern Kaag, gemeente Kaag en Braassem, de bebouwing te slopen en ter plaatse een drietal nieuwe woongebouwen, voor in totaal 10 wooneenheden, op te richten. Met de beoogde herontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande lintstructuur.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend, die per brief (d.d. 22 maart 2018) onder voorwaarden positief is beoordeeld. Het initiatief is echter niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kaag'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

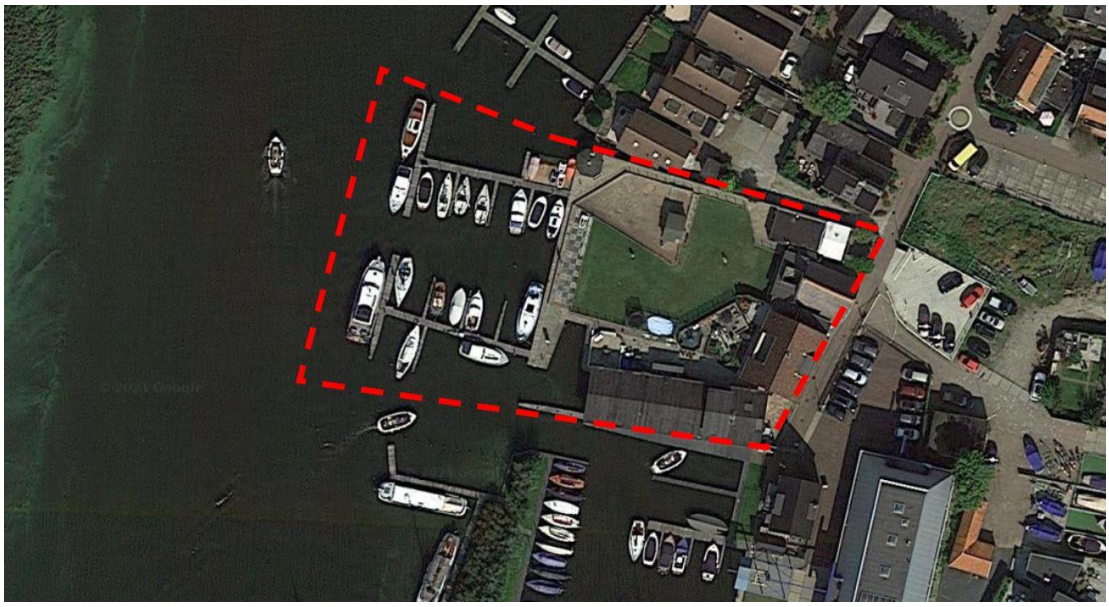
In het voorjaar van 2020 heeft een ontwerpversie van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn toen 15 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan zijn de plannen opnieuw bekeken, wat geleid heeft tot een andere stedenbouwkundige opzet (zie toelichting paragraaf 2.2. Bovendien is nu ook het perceel Julianalaan 66 (Eetcafé De Twee Wilgen) bij de planontwikkeling betrokken. Deze gewijzigde opzet vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan het einde van het lint Julianalaan in de kern Kaag. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie A, percelen 1437, 1383, 1384, 1385 en een deel van 2100 (water), met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 3.500 m². De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van wonen en recreatie.

Op de onderstaande kaarten is het betreffende plangebied aangegeven:

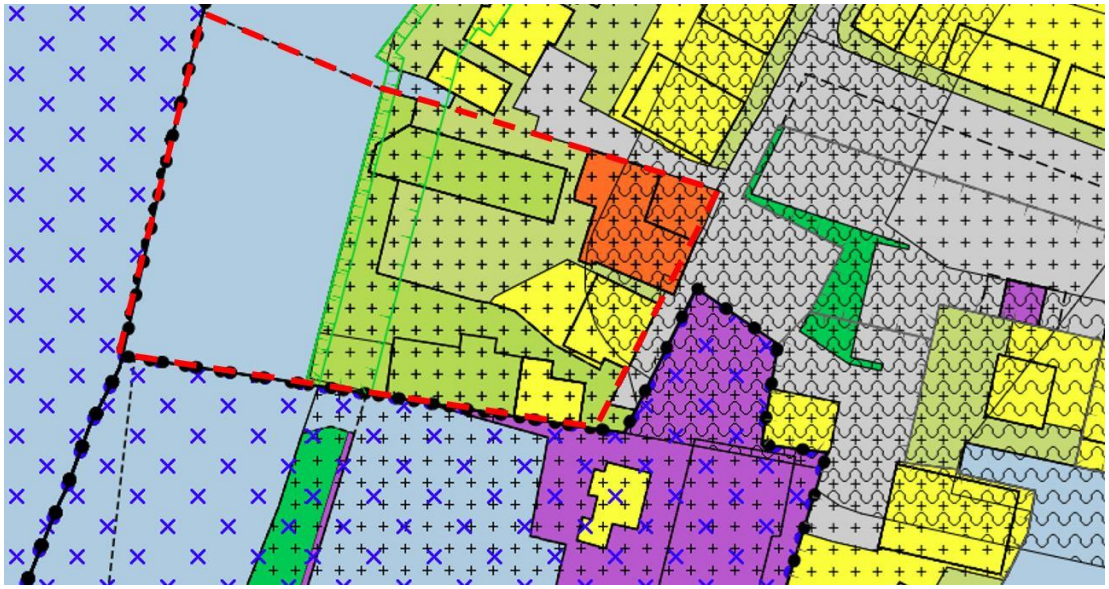
Globale ligging plangebied (witte kader, bron: Google Maps)



Globale omkadering plangebied (rode kader, bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Kaag', vastgesteld door de raad op 10 maart 2014. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rood omkaderd) in vigerend bestemmingsplan 'Kaag'

Een deel van de gronden binnen het plangebied hebben een woonbestemming ('Wonen - 1'). Het gaat hierbij om een tweetal bouwvlakken, waarbij per bouwvlak een vrijstaande woning is toegestaan. Daarvan is bepaald dat de goot- en bouwhoogte maximaal resp. 4 en 7 meter mogen bedragen. Gronden aansluitend aan de noordelijke woning hebben de bestemming 'Tuin - 1'. Aan de west- en zuidzijde komt de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' voor, met een bouwvlak op de zuidelijke grens van het plangebied. Hier bevindt zich een botenhuis. De betreffende gronden zijn tevens aangeduid als 'jachthaven' en 'recreatie - botenverhuur'. Aan de noordzijde is een deel bestemd voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Op basis hiervan is verblijfsrecreatie van categorie 4 (verblijfsrecreatieve gebouwen tot 90 m²) toegelaten, waarbij het

maximaal aantal recreatieve onderkomens niet is vastgelegd. Gezien de oppervlakte van het bouwvlak (circa 230 m²) en de aangeduide maximum goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4 en 7 meter; één bouwlaag met een kap) is het mogelijk hier, uitgaande van 90 m² per verblijfsrecreatief onderkomen, 2 à 3 verblijfsrecreatieve onderkomens te realiseren.
In het noordoostelijke deel van het plangebied hebben de gronden de bestemming 'Horeca', met de functieaanduidingen 'horeca tot en met categorie 3' en 'bedrijfswoning'. De goot- en bouwhoogte mogen er maximaal respectievelijk 4 en 7 meter bedragen.
In het oosten van het plangebied hebben de gronden de bestemming 'Water' en de functieaanduiding 'jachthaven'.

Voor de gronden binnen het plangebied gelden tevens een aantal dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt voor het oostelijke gedeelte van het plangebied. Hiermee is de bescherming van het dijklichaam gewaarborgd binnen het bestemmingsplan. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht; bouwwerken groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm zijn hier niet toegestaan. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' ter bescherming van het karakteristieke, historische bebouwingsbeeld. Tevens zijn de gronden aan de westzijde, aan het water, voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - oeverstrook' en 'vrijwaringszone - vaarweg'.

Omdat de beoogde realisatie van woningen niet mogelijk is binnen de geldende bestemmingen, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

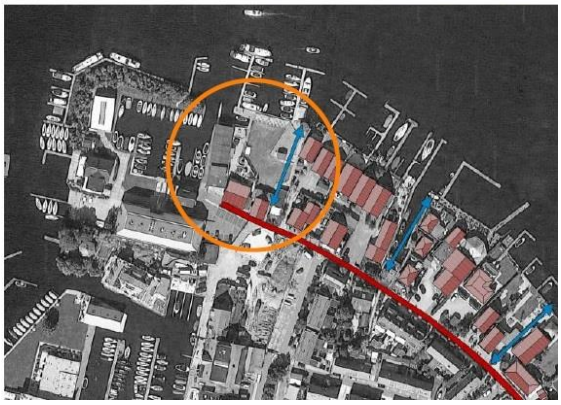
Het plangebied ligt aan het einde van het karakteristieke bouwlint Julianalaan op Kaageiland, waarbij direct ten zuiden van het plangebied nog een jachtwerf en een scheepswerf aanwezig zijn. Het bebouwingslint Julianalaan loopt evenwijdig aan het water en wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing van 1 of 2 lagen met een eenvoudig zadeldak. De typische huis- en schuurvorm. De kaprichting is overwegend haaks op de richting van de Julianalaan. Steigers in het water volgen eveneens deze richting. De bebouwing aan het lint staat dicht op elkaar. Af en toe geeft een zichtlijn tussen de bebouwing door zicht op het water. Hier en daar is nog een smalle sloot of insteekhaventje zichtbaar. Deze gerichtheid van de kavels en de bebouwing komen voort uit de kenmerkende verkaveling van het veenweidegebied en geeft de bestaande bebouwing een natuurlijke verbinding met de context. Er is sprake van een contrast in de maat: kleinschalige bebouwing aan het lint en relatief grootschalige bebouwing achter op de erven en aan het water.

Bouwvolumes aan de Julianalaan: zwart de relatief grote volumes achter op een erf of aan het water (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Binnen het huidige plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Er zijn een insteekhaventje met een dagrecreatieve voorziening en een tweetal woonpanden aanwezig. Verder was er een mogelijkheid voor verblijfrecreatie. In het aansluitende deel van de Kagerplas zijn steigers aanwezig. In het noordoosten van het plangebied, aan de Julianalaan 66, bevindt zich een horecagelegenheid (Eetcafé 'De Twee Wilgen') met enkele bijgebouwen. De Twee Wilgen heeft geen monumentstatus, maar is wel monumentwaardig.

De navolgende afbeeldingen tonen een overzicht en impressies van het plangebied:

Bestaande situatie (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)



Situatie plangebied

Plangebied in vogelvlucht (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse een drietal nieuwe woongebouwen op te richten die ruimte bieden aan 10 koopappartementen. Hiervoor is door Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw een bebouwingsvoorstel vervaardigd: 'Plantoelichting Locatie op Kaag Eiland Julianalaan 68-70', d.d. 6 september 2022: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1.
Dorp, Stad en Land heeft advies uitgebracht op 26 augustus 2021. Op 15 december 2021 hebben zij de ontwikkeling opnieuw beoordeeld. Het aangepaste plan wordt akkoord bevonden (Dorp, Stad en Land, d.d. 15 december 2021, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9).

Stedenbouwkundige opzet
Het stedenbouwkundig plan bestaat qua volume uit twee delen:

1. de bebouwing aan de straat;
2. de bebouwing aan het water.

De bebouwing aan de straat sluit qua maat, schaal en uitstraling aan op de typische lintbebouwing aan de Julianalaan. Dat houdt in dat er één laag plus kap wordt toegepast, waarbij een volume blijft behouden en een volume nieuw wordt toegevoegd. De detaillering en materialisering sluit aan op de lintbebouwing door toepassing van baksteen met metselwerk ornamentiek.

De bebouwing aan het water vormt qua maat, schaal en uitstraling een overgang tussen de woningen aan het water ten noorden van de locatie met nokhoogtes variërend tussen 6 en 8 meter en de loods van 11 meter hoog op de jachthaven ten zuiden van de locatie. Dat houdt in dat er op de locatie nokhoogtes tussen de 7 en 11 meter worden gehanteerd waarbij de architectuur zowel een residentiële als een maritieme uitstraling heeft.

Centraal in het plangebied en aan de zuidkant wordt extra oppervlaktewater gerealiseerd, waarbij het water naar binnen wordt getrokken en zicht op het water vanaf de Julianalaan is veiliggesteld. Het naar binnen gehaalde water is bovendien een kwaliteit voor de toekomstige woningen en geeft een bijzondere sfeer aan het nieuwe binnengebied op de planlocatie. Daarnaast is sprake van een noord-zuidzichtlijn, mede door het verwijderen van erfbebouwing bij De Twee Wilgen. Verder worden de huidige steigers vervangen door nieuwe steigers waar pleziervaartuigen aan kunnen leggen en kunnen afmeren.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde situatie.

Beoogde nieuwe situatie (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

3D-impressie toekomstige situatie (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Kleinschaligheid aan de Julianalaan

In de zuidoosthoek van het plangebied wordt een woning toegevoegd in één laag met een kap, die past in het kleinschalige patroon van de Julianalaan. Het gaat hierbij om één woning. Hier speelt ook het pand Julianalaan 66 (Eetcafé 'De Twee Wilgen') een belangrijke rol. Dat pand wordt gerestaureerd en blijft daarmee duurzaam behouden voor Kaag. Hierbij worden bijgebouwen ten noorden van het eetcafé gesloopt.

Initiatiefnemers hebben de intentie om De Twee Wilgen weer te exploiteren als een horecavoorziening, met een bedrijfswoning. Hierbij wordt het pand aan de (zonnige) zuidzijde voorzien van een terras.

Kleinschaligheid aan het lint: 1 is het bestaande restaurant, 2 de voorgestelde nieuwe woning (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Aanzicht Julianalaan met nieuwe woning (2) (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Impressie aanzicht Julianalaan (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Rekening houden met geluid
Het hiervoor genoemde woonhuis in de zuidoosthoek van het plangebied zal voorzien worden van een dove gevel, zodat het op de juiste manier omgaat met de situatie ten aanzien van de aangrenzende jachthaven. Dat geldt ook voor het appartementengebouw in het zuidelijke deel van het plangebied. Het gaat hierbij om een gebouw in drie lagen met in totaal zes appartementen. In verband met het aspect geluid van de zuidelijk gelegen jachtwerf, wordt de zuidkant van het gebouw bovendien voorzien van een geluidscherm.

Samenvattend gaat het om de volgende geluidwerende maatregelen:

1. de woning aan de Julianalaan op de erfgrens situeren en vormgeven als een 'geluidwalwoning' met dove gevels aan de oost- en zuidzijde;
2. een langgerekt volume aan de zuidflank dat fungeert als geluidbuffer voor het gebied erachter, met een gebouwgebonden afscherming aan de zuidzijde en een dove gevel aan de oostzijde;
3. een tuinmuur op de erfgrens die de ruimte tussen de woning en het volume afschermt;

Deze maatregelen worden via voorwaardelijke verplichtingen in het voorliggende bestemmingsplan veiliggesteld.

Impressie toekomstige situatie (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Rekening houden met geluid: woonhuis met dove gevels (1) en geluidscherm (4), appartementengebouw (2) met gebouwgebonden afscherming (3) en een dove oostgevel (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

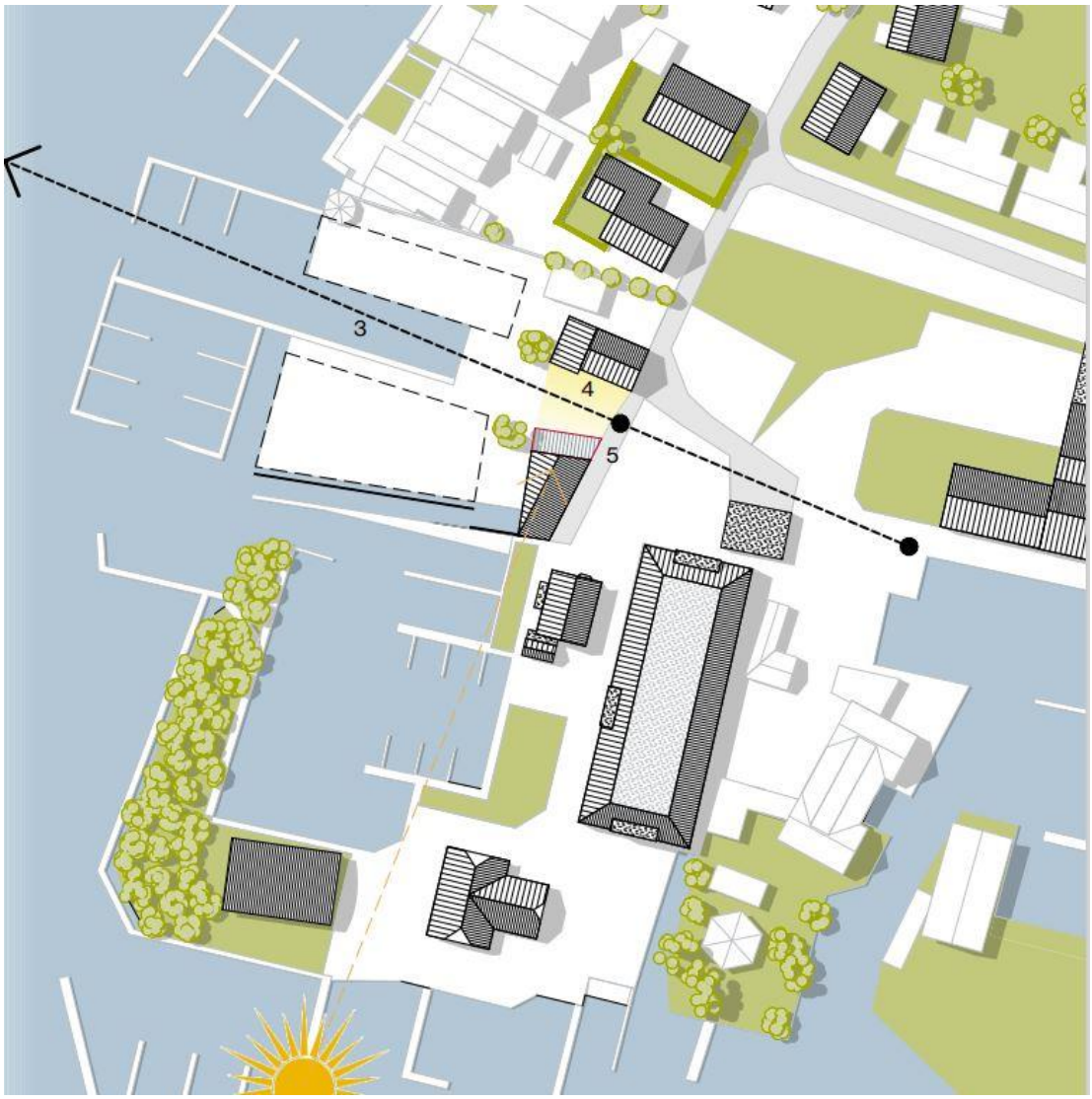
Volumes aan het water

Het gaat hier om twee volumes met de koppen aan het water, met daartussen water dat naar binnen wordt gehaald en dat een relatie legt tussen Julianalaan en het water. Zoals eerder aangegeven vormt de bebouwing aan het water qua maat, schaal en uitstraling een overgang tussen de woningen aan het water ten noorden van de locatie en de loods van de jachthaven ten zuiden van de locatie.

Het beoogde appartementengebouw aan de noordzijde van het plangebied zal bestaan uit drie bouwlagen en omvat drie appartementen die georiënteerd zijn op het water. Het gebouw heeft aan de noordzijde een wat lager deel, als overgang naar de belendende (nieuwe) bebouwing. In verband met de privacy zal dit

bouwdeel aan de noordzijde worden afgesloten door middel van een blinde gevel. Door tevens een tuinmuur weg te halen ontstaat er een open ruimte aansluitend op het perceel nr. 64.
Het gebouw aan de zuidzijde van het plangebied heeft eveneens drie bouwlagen. Dit gebouw bevat zes appartementen. De zuidzijde van dit gebouw is voorzien van een gebouwgebonden afscherming.

Impressie toekomstige situatie (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)



Relatie met het water (3) (bron: Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw, 06-09-2022)

Bezonning
Om de consequenties van het bouwplan te toetsen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is door Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw een bezonningsstudie gemaakt. Het betreffende rapport 'Bezonning bouwplan Julianalaan Kaag' (d.d. 01-09-2022) is als bijlagen bij toelichting, bijlage 10 bijgevoegd.
Voor de bezonning van woningen gelden geen formele wettelijke normen en eisen. Veel gemeenten hanteren de normen van TNO. Om aan de 'lichte TNO-norm' te voldoen dient er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk te zijn in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Deze bezonning hoeft niet aansluitend plaats te vinden en mag voor alle gevels bij elkaar worden opgeteld. Volgens de norm vindt er bezonning plaats als een fictief meetpunt in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam ter plaatse van de woonkamer zon krijgt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de situatie volgens het vigerende bestemmingsplan veelal niet aan de norm voldoet. De bezonningssituatie van het beoogde bouwplan is vergelijkbaar met wanneer binnen het vigerende bestemmingsplan zou worden gebouwd. In beperkte mate (op één tijdstip op twee meetpunten) heeft een verbetering plaats ten opzichte van bebouwing binnen het vigerende bestemmingsplan.

Parkeren
Onder dit gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd waar bewoners kunnen parkeren. De parkeergarage biedt ruimte aan het parkeren van 20 auto's en een fietsenberging, alsmede aan

installatieruimten voor het warmte- en installatieconcept. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Julianalaan. Hiertoe wordt aan de noordkant van het plangebied, over het perceel Julianalaan 66, een nieuwe toerit voorgesteld. De appartementen zijn vanuit de parkeerkelder via een trappenhuis en lift bereikbaar.

Woningbouwprogramma
Het onderhavige initiatief omvat de volgende oppervlakte per appartement:

- 7 appartementen met een oppervlakte tussen de 150 en 199 m²;
- 3 appartement met een oppervlakte tussen 200 en 230 m².

De appartementen zijn bereikbaar via een toerit vanaf het lint Julianalaan.

Woningbehoefte
Op Kaageiland zijn overwegend vrijstaande woningen aanwezig. Andere typen woningen komen veel minder voor. Mede dankzij de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan een ander soort wonen. Een meer zorgeloos wonen waarbij de bebouwing collectief wordt onderhouden. Wonen en slapen op één verdieping, bereikbaar met een lift. En dit het liefst op een unieke locatie. Het onderhavige voorstel sluit aan bij deze behoefte.

Er is een aantal marktverkenningen uitgevoerd. Zo heeft DOEN NVM Makelaars in januari 2019 een marktverkenning uitgevoerd waaruit blijkt dat vooral appartementenbouw in de regio van de gemeente Kaag en Braassem achterblijft en dat de beoogde appartementen een welkome aanvulling zijn in de huidige markt. In aanvulling hierop heeft Koppes Makelaars een marktverkenning uitgevoerd d.d. 20 januari 2022 (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2). Hieruit blijkt dat er geen vergelijkbare appartementen te koop zijn in Kaag en Braassem. In de gemeente Kaag en Braassem is een groot tekort aan goede en betaalbare huisvesting. Dat beeld wordt versterkt door een recent initiatief van de initiatiefnemers die een brochure heeft verspreid, waarbij kon worden aangeven of er interesse is in een appartement in het voorliggende plan. Daarop hebben zich diverse gegadigden gemeld. Daarom is de onderhavige locatie uitstekend geschikt om een extra impuls te geven aan de woningbouwproductie met een variatie aan woningen in prijs, eigendom en woningtypen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

3.1.2 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. 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 voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: *een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen. In onderhavig geval worden er 10 appartementen gerealiseerd, maar er verdwijnen tevens 2 wooneenheden. De beoogde ontwikkeling gaat dus per saldo uit van het toevoegen van 8 wooneenheden en is daarmee in dit kader niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Bovendien blijkt uit het Woningmarktrapport van de gemeente Kaag en Braassem (DOEN NVM Makelaars, d.d. 6 januari 2019, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1) dat vooral appartementenbouw in de regio van de gemeente Kaag en Braassem achterblijft en er daarom weinig transacties zijn in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Hierbij valt op dat de gemiddelde looptijd bij verkoop slechts 10 dagen is, de koopsom van de verkochte appartementen in de gemeente Kaag en Braassem in alle gevallen boven de vraagprijs is uitgekomen en deze koopsom gemiddeld 2,75% boven de vraagprijs lag. Uit data van Funda lijkt er specifiek voor de kern Kaag een kleine vraag naar appartementen te zijn. Dit komt echter voort uit het feit dat woningzoekenden ermee bekend zijn dat er nauwelijks aanbod aan appartementen op Kaag is. Uit een recente peiling van de initiatiefnemer blijkt er een aanzienlijke belangstelling te bestaan voor een appartement in het onderhavige plan.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de vraag naar de voorgestelde appartementen het aanbod in de gemeente Kaag en Braassem ruim overstijgt. Gelet op de verstoorde verhouding tussen aanbod en vraag, die veroorzaakt is door de achterblijvende bouw van appartementen, zullen de beoogde appartementen een welkome aanvulling zijn in de huidige markt en zullen deze naar verwachting zeer snel verkocht worden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

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

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

Planspecifiek
Het plangebied ligt in zone 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Artikel 2.2.1d van het LIB geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Echter is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik slechts in kleine mate toe, een groot deel van het plangebied is momenteel al bebouwd. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn er plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing, waarvoor in de plaats drie woongebouwen met in totaal 10 woningen worden gebouwd. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in een veenlandschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in de veenweidepolders. Tevens betreft de ontwikkeling de vervanging van bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het veenlandschap niet wordt aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de stedelijke occupatie
Het plangebied valt binnen een gebied dat is aangewezen als 'Stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Tevens valt het plangebied binnen het gebied dat is aangewezen voor 'Steden en dorpen'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. De volgende richtpunten zijn hierbij van belang:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Met onderhavig plan worden appartementen ontwikkeld aan het water waarbij een duidelijke overgang zichtbaar is. De bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing aan het lint van de Julianalaan waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de kern. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het stedenbouwkundige patroon waarbij de functie aansluit bij de behoeften van deze tijd. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de 'laag van de stedelijke occupatie'.

4. Beleidskeuzes

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

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

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

Historische kern
In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. Vaak worden deze historische dorpskernen gemarkeerd door een kerktoren. Ze kennen een kleinschalig en authentiek karakter door de maat en schaal, positionering van gebouwen en materiaalgebruik. Het behoud en versterking van de historische kernen is gewenst. De specifieke kwaliteiten van de oude linten binnen de dorpskern dienen als uitgangspunt en inspiratie bij transformaties. Er is bij het ontwerp specifiek aandacht uitgegaan naar het karakter en de identiteit van Kaag. Dit is verder verwoord in de 'Plantoelichting Locatie op Kaag Eiland Julianalaan 68-70', zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1. Het oude lint wordt met de ontwikkeling behouden. De inspiratie voor de ontwikkeling is gevormd door de dorpse huisjes, boerenerven, boothuizen en het havenkantoor op Kaag. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande eetcafé De Twee Wilgen behouden.

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

- Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.
- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Met de ontwikkeling blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. In toelichting paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op beoogde ontwikkeling en de bij het lint passende architectuur en

herstructurering. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

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

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. Het plangebied behoort tot het kroonjuweel cultureel erfgoed. Hiervoor geldt beschermingscategorie 1 voor ruimtelijke kwaliteit. 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 hiervoor in paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet. Gezien de locatie en de omliggende bebouwing ontstaat er vanuit ruimtelijke kwaliteit geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

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

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

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

Het kenmerkende van het onderhavige initiatief is dat de bebouwing in de oeverlijn is beoogd en deze bebouwing de oever zal vormen. De initiatiefnemer is ervan op de hoogte dat eventuele vervanging van de oeverconstructie om extra inspanningen vraagt. Voor de gronden waar geen gebouwen zijn voorzien is in het voorliggende bestemmingsplan de aanduiding 'vrijwaringszone - oeverstrook' opgenomen. In de planregels is vastgelegd dat deze gronden zijn bedoeld voor de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling van 10 appartementen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de gemeente Kaag en Braassem bestaat er een behoefte van 940 woningen in het type 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'. Deze behoefte komt in de gemeente Kaag en Braassem volledig voor rekening van een dorps woonmilieu. Voorliggend plan maakt riante appartementen in een dorpse omgeving mogelijk, waarmee wordt aangesloten op de specifieke behoefte aan dit type woningen.

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 2, 4, 5 en 7. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van riante appartementen met lift mogelijk, waarmee een bijdrage aan de doorstroming van ouderen wordt geleverd.
Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 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 aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

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

Dorpsperspectief Kaag
Tevens is er voor Kaag een dorpsperspectief opgenomen. Hierin worden de belangrijkst uitgangspunten voor Kaag benoemd, waarbij het belangrijkste uitgangspunt voor deze kern is het behoud van het bestaande karakter. De veerpont, het beschermd dorpsgezicht en het open landschap verdienen het daarbij om expliciet benoemd te worden. De veerpont zorgt ook voor beperkingen, want de druk op de pont en de Julianalaan is hoog. Echter, van een brug en/of een rondweg op het eiland is op dit moment geen sprake. De druk op de pont maakt dat de uitbreidingsruimte van het aantal woningen beperkt is.

Planspecifiek
De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding, zoals bij onderhavige ontwikkeling het geval is. 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 ligging van Kaag op een eiland maakt het dorp uniek ten opzichte van de andere kernen. Met het ontwerp van de ontwikkeling is gekeken naar het karakter van Kaag. Dit is nadrukkelijk meegenomen in de Plantoelichting: 'Locatie op Kaag Eiland', zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1'. Het bestaande karakter wordt behouden. Uit toelichting paragraaf 4.7 blijkt dat de veerpont de toename in verkeersgeneratie kan opvangen. Ook zijn hier de andere ontwikkeling op Kaag in meegenomen.
In het 'Dorpsperspectief Kaag' wordt Julianalaan 68-70 expliciet genoemd als één van de vier (potentiële) woningbouwontwikkelingen. Daarbij wordt opgemerkt dat ten behoeve van het behoud van het karakter van het lint langs de Julianalaan de ontwikkelingen worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is in het voorliggende geval ook gebeurd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9).

Het realiseren van de 10 appartementen levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Kaag en de gemeente Kaag en Braassem. De beoogde bebouwing zal passend zijn bij het karakter van de omgeving. Vanaf de Julianalaan zullen de doorzichten op het achtergelegen water versterkt worden.

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

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen aan het einde van het lint Julianalaan, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding. Het plangebied is echter niet aangegeven als onderdeel van het lint, maar als recreatief gebied. Wel is het nog net gelegen binnen het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied.

Uitsnede visiekaart Nota Inbreidingslocaties

Wat betreft kleinschalige inbreidingsverzoeken wordt het volgende gesteld: '*Vanwege het enerzijds beschermde dorpsgezicht en anderzijds het consoliderende beleid voor het overige woongebied worden in deze Nota Inbreidingslocaties geen specifieke criteria gegeven voor kleine inbreidingsverzoeken op Kaag. De onderstaande korte beschrijving van het lint en het planmatige woongebied vormt een handvat voor het beoordelen van eventuele nieuwe ontwikkelingen'.*

Voorliggend plan zoekt de aansluiting met het historische lint en met de kenmerkende opbouw aan de Julianalaan. De herstructurering levert een bijdrage aan de beleving van deze historische structuur, in relatie tot het water en beëindigt het lint op een bijzondere wijze.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

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

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

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

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

4 Haalbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorgenomen initiatief valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare

of meer. Omdat met de ontwikkeling slechts sprake is van de realisatie van een tiental appartementen kan afgezien worden van een m.e.r.(-beoordeling) en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. 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. 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.(-beoordeling). Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het besluit dat geen m.e.r.(-beoordeling) uitgevoerd hoeft te worden, wordt gepubliceerd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.(-beoordeling) niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een hoofdzakelijk als recreatief bestemd gebied naar een woonbestemming. Daarmee is sprake van een bestemmingswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. In 1999 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een noordelijk deel van het plangebied. Thans is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 31 augustus 2018, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3). Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In één van de twee onderzochte grondmonsters bij de ondergrondse tanks is een lichte verontreiniging met minerale olie vastgesteld. Het grondwater bij de tanks (peilbuis 103) is niet verontreinigd met olieproducten.
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond op de locatie (MM3, 0 - 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen en PAK.
- In de mengmonsters van het zand met bodemvreemde materialen (MM1 en MM2) zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond. In het samengestelde mengmonster is geen asbest waargenomen.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (MM4, 0,5 - 2,0 m-mv) is eveneens licht verontreinigd met zware metalen en PAK.
- In het grondwater voor de algemene bodemkwaliteit (peilbuis 114) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdachte locatie’ (strikt genomen) bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het slib uit de onderzochte watergang kan, indien het vrijkomt, verspreid worden op de aangrenzende percelen. Indien het slib afgevoerd gaat worden, is het niet toepasbaar.

Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden. Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400.

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect bodem.

4.2.2 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 fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 15 µg/m³, 8 µg/m³ en 13 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een tiental appartementen. Woningen betreffen in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn echter wegen gelegen waar snelheidsregime van 30 km/u geldt. Er zijn geen spoorwegen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Daarmee hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de wegen in de omgeving een belemmering vormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. De beoogde woningen zijn voorzien aan de Julianalaan, die ter hoogte van het plangebied een doodlopende weg is. Deze weg heeft een dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het grootste deel van het aantal verkeersbewegingen houdt verband met Jachthaven Kaageiland en Jachtwerf Hoogenboom. De 50 dB(A)-contour ten gevolge van verkeer van en naar Jachthaven Kaageiland en Jachtwerf Hoogenboom aan de Julianalaan 72 ligt op minder dan 3 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen aan de weg ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (zie toelichting paragraaf 4.2.4).

In toelichting paragraaf 4.2.4 wordt nader ingegaan op de nabijgelegen jachthaven en het aspect industrielawaai.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met

daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

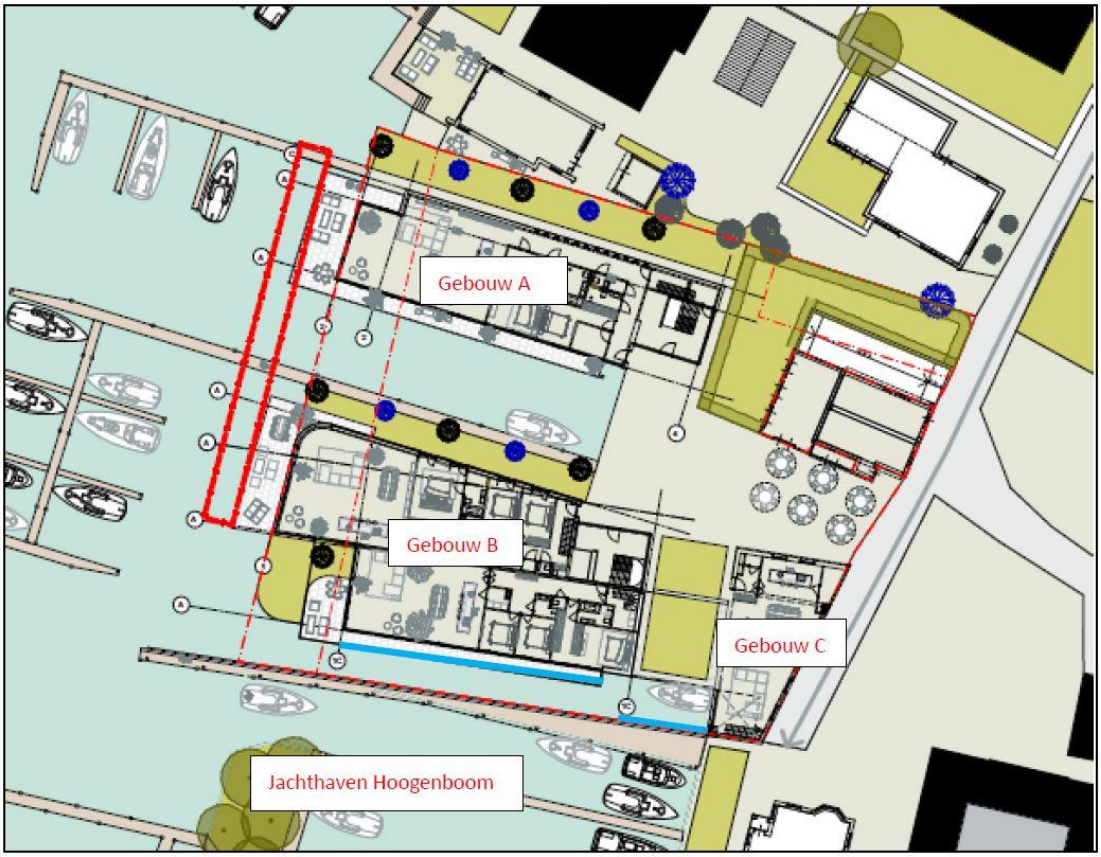
Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in de kern Kaag. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen en recreatieve voorzieningen aanwezig. Het plangebied wordt door deze mix aan functies aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd. De navolgende tabel toont een overzicht van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Adres	Inrichting	SBI-code	Afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)
Julianalaan 72	Scheepswerf Jachthaven	301, 3315, 1 932, G	0	3.1 3.1	30
Julianalaan 55	Zeilmakerij	139	50	3.1	30
Julianalaan 66	Eetcafé	561	0	1	0

Uit de tabel blijkt dat voor de scheepswerf en jachthaven aan de Julianlaan 72 niet aan de richtafstand wordt voldaan. Navolgend wordt deze milieubelastende activiteit nader toegelicht.

Jachthaven Kaageiland en Jachtwerf Hoogenboom
Direct ten zuiden van het plangebied zijn een jachthaven en scheepswerf gesitueerd. Voor beide inrichtingen geldt een milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand geldt van 30 meter, binnen gemengd gebied. De richtafstanden worden overschreden voor het aspect geluid. In dit kader is een 'Akoestisch onderzoek Representatieve bedrijfssituatie Hoogenboom Kaag' (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 9 februari 2022) uitgevoerd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat de geluidbelasting van zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal geluidniveau op de gevels van de gebouwen A en B voldoet aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op gebouw C is er wel sprake van een overschrijding van de geluidnormen. De normoverschrijdingen worden veroorzaakt door parkerende auto's en in mindere mate door het reinigen van boten. Hoewel de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden overschreden, treedt vanwege de ontwikkeling van gebouw C geen (extra) belemmering in de bedrijfsvoering op. Gebouw C staat immers op grond die in het vigerend bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. De activiteiten die bepalend zijn voor de normoverschrijding zijn bestaande activiteiten, hetgeen betekent dat er in de huidige planologische situatie al sprake is van een normoverschrijding.



Weergave geluidsscherm (blauw aangegeven)

De zuidgevels van de appartementen in gebouw B worden voorzien van een afsluitbare (glazen) wand langs de buitenruimte. De (glazen) wand staat buiten de thermische schil van het appartement en is dus te beschouwen als een geluidscherm, géén gevel. Deze (glazen) wand is in bovenstaande figuur met een blauwe lijn weergegeven. Aan de zuidwestkant van gebouw C wordt ook een scherm voorzien, haaks op de westgevel, om de buitenruimte van dit appartement af te schermen. Ook die muur is met een blauwe lijn aangeduid.
De richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau worden op gebouw C zowel op de west- als oostzijde overschreden. Voor het maximaal geluidniveau is er alleen sprake van een overschrijding op de westgevel. Door de oostgevel doof uit te voeren, is er alleen op de westgevel sprake van een overschrijding van de richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Hier bevindt zich ook de buitenruimte. Onderzocht is op welke wijze deze buitenruimte geluidluw gemaakt kan worden, waarbij wordt uitgegaan dat de buitenruimte op begane grondniveau (1,5 meter hoogte) geluidluw moet zijn. De buitenruimte kan geluidluw worden gemaakt door de getekende muur van 3 meter hoog aan de zuidgevel van gebouw C te verlengen. De totale lengte dient 10 meter te zijn, overeenkomstig bovenstaande tekening. Uit rekenresultaten blijkt dat er op begane grondniveau, dus in de buitenruimte sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat voldaan wordt aan de richtwaarden.

De nieuw te bouwen woningen komen in een watersportgebied te liggen. Het is evident dat het geluid van de waterrecreatie dan onderdeel uitmaakt van het woon- en leefklimaat. Dit mag als een bewuste keuze voor toekomstige bewoners worden verondersteld. Desondanks is het akoestisch rapport opgesteld op basis van een ontwerp, waarbij maximaal is ingestoken om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Zo is aan de zuidkant van gebouw B een afsluitbare buitenruimte opgenomen. Hiermee krijgen de toekomstige bewoners de keuze om het scherm dicht te laten of te openen, als zij dat wensen. Juist omdat sommige mensen op mooie dagen willen genieten van het stemgeluid van de watersport en het scherm open kunnen laten en mensen die dat niet willen het scherm kunnen sluiten, zorgt deze keuze voor een optimaal woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de afsluitbare buitenruimte van gebouw B is berekend wat

de geluidwering van het scherm moet zijn. De hoogst berekende geluidbelasting met scherm bedraagt 46 dB(A).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting zonder afsluitbare buitenruimte 60 dB(A) op de gevel bedraagt. Dit betekent dat de afsluitbare (glazen) wand een geluidwering van 60-46 = 14 dB(A) moet bedragen. Een dergelijke geluidwering kan met een relatief eenvoudige voorziening worden bereikt. Zo heeft 4 of 6 mm enkel glas een geluidwering van ca 27 dB. Een schuifwand van enkel glas en een matige kierdichting voldoet dus al aan de eisen.

De te treffen maatregelen uit het akoestische rapport worden in het voorliggende bestemmingsplan veiliggesteld middels drie voorwaardelijke verplichtingen: voor een 3 m hoog geluidscherm, voor dove gevels (oostgevel van het zuidelijke appartementengebouw en zuid- en oostgevel van de zuidelijke nieuwe woning) en voor een afscherming van de zuidelijk gevel van het zuidelijke appartementengebouw.

Eetcafé De Twee Wilgen
Voor het eetcafé aan de Julianlaan 66 wordt voldaan de richtafstand. Desondanks moet rekening gehouden worden met geurhinder door de bereiding van voedingsmiddelen. Op grond van artikel 3.132 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet er, om te voorkomen dat er geurhinder ontstaat, worden voldaan aan artikel 3.103 van de Activiteitenregeling milieubeheer. Deze regeling is limitatief. Dat betekent dat er of 1) een afvoerpijp moet zijn die ten minste 2 m boven de hoogste daklijn van de binnen 25 m van de uitmonding gelegen bebouwing afvoert of 2) de lucht moet worden geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Omdat de beoogde appartementengebouwen hoger worden dan de bestaande woning en in ieder geval het oostelijke appartementengebouw binnen een afstand van 25 m tot het emissiepunt is voorzien, moet aandacht worden besteed aan de hoogte van de afvoerpijp van het eetcafé of het plaatsen van een doelmatige ontgeuringsinstallatie, teneinde geurklachten te voorkomen. De eventuele geurhinder van het eetcafé aan de Julianlaan 66 kan met gebruikelijke voorzieningen worden beperkt, zodat het bedrijf kan voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Met deze voorzieningen wordt het eetcafé niet in zijn bedrijfsvoering beperkt en is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen.

Conclusie
Gezien het voorgaande zal ter plaatse van de beoogde woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt veiliggesteld middels een drietal voorwaardelijke verplichtingen. Daarnaast worden milieubelastende activiteiten in de omgeving door de aanwezigheid van bestaande woningen niet extra beperkt in hun mogelijkheden als gevolg van het plan. Het plan is daarmee uitvoerbaar voor het aspect milieuzonering.

4.2.5 Externe veiligheid

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

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

Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied: zwarte kader)

Zoals zichtbaar op voorgaande afbeelding zijn er geen Bevi-inrichtingen of transportwegen voor gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding, bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Fysieke veiligheid
Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft op 16 december 2020 advies uitgebracht over de fysieke veiligheid omtrent het bestemmingsplan aan de Julianalaan 68-70 te Kaag. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseert VRHM het volgende:

- De wegenstructuur op Kaag is zeer smal, waardoor het mogelijk is dat er blokkades optreden door geparkeerde auto's op de openbare weg wanneer er veel mensen op het eiland aanwezig zijn. Een onbelemmerde toegang van de brandweer naar de incidentlocatie is dan ook niet te garanderen. Het kan er ook voor zorgen dat de brandkranen op het eiland niet te bereiken, en dus niet te gebruiken, zijn door de brandweer. De gemeente wordt dan ook geadviseerd om te handhaven op de geparkeerde auto's op het eiland, om zo de kans op blokkades op de openbare weg te verkleinen. Als een brandkraan niet te gebruiken is, kan gebruik gemaakt worden van het open water.
- In de omgeving van de planlocatie is één brandkraan aanwezig aan de Julianalaan die op circa 55 meter afstand ligt en dienst kan doen als offensieve (primaire) bluswatervoorziening. Open water is als secundaire bluswatervoorziening te gebruiken, indien het voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa één minuut. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.
- Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een gebouwbrand vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt voldoende. De ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg is voldoende mogelijk. Voor het bestemmingsplan heeft VRHM geen bezwaren.

4.3 Waterhuishouding

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

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

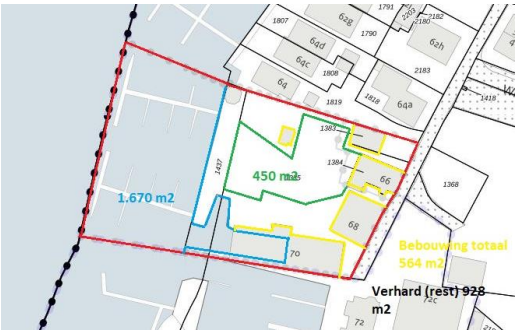
In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

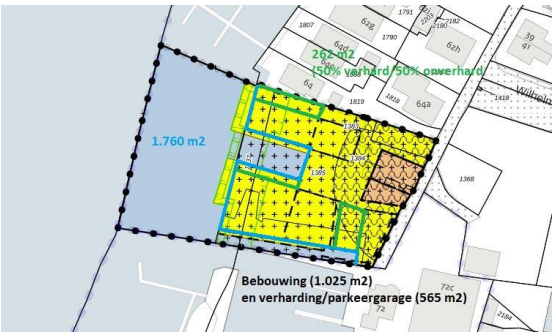
Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde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

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

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

Planspecifiek
Watercompensatie
Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.
Onderstaande tabel toont de verhardingsbalans van de beoogde ontwikkeling. Voor wat betreft de parkeergarage; deze is in de berekening als 100% verhard meegenomen, hoewel er door de leeflaag op deze parkeergarage wel enige infiltratie plaats heeft. Dit met uitzondering van de buitenruimte bij de vrijstaande woning; deze is wel als 50% onverhard meegenomen. Dat geldt ook voor de twee doorgangen naar het water (buiten de geprojecteerde parkeergarage). Voor wat betreft de toekomstige bebouwing is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan.



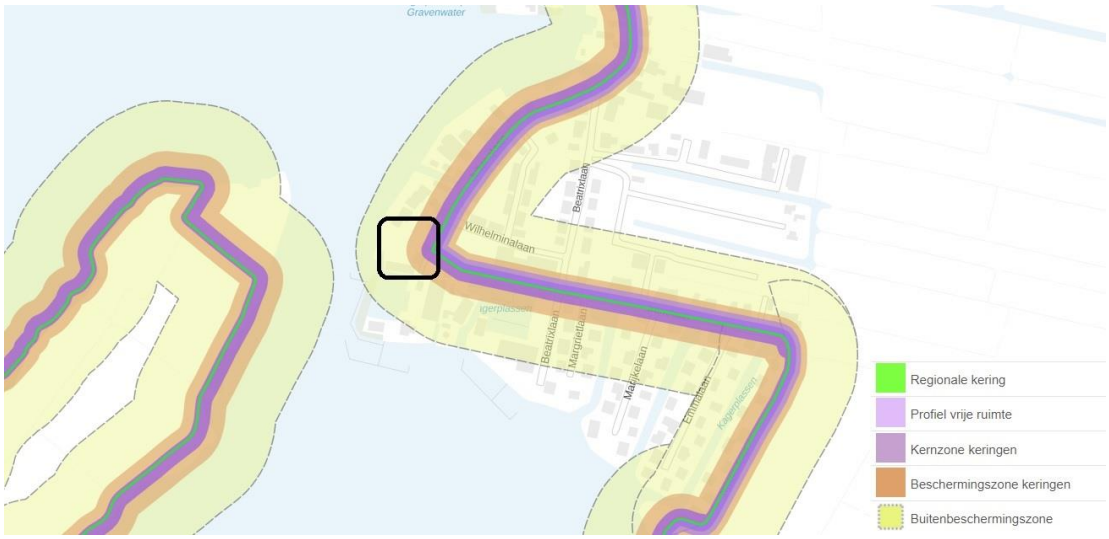


Verantwoording oppervlaktes: links bestaande situatie, rechts nieuwe situatie (bron; Buro SRO, 2 september 2022)

	oppervlakte (in m²)
bestaande situatie	
bebouwing	564
verharding	928
groen	450
water	1.670
Totaal	**3.612**
waarvan totaal verhard	1.492
toekomstige situatie	
bebouwing	1.025
verharding	565
buitenruimten (50% verhard)	131
buitenruimten (50% onverhard)	131
water	1.760
Totaal	**3.612**
waarvan totaal verhard	1.721
benodigde watercompensatie	
verhardingstoename	229
watercompensatie (> 500 m² verhardingstoename)	n.v.t.

Zoals bovenstaande verhardingsbalans laat zien is er sprake van een relatief geringe toename van 229 m² aan verharding binnen het plangebied. Derhalve is watercompensatie voor het plangebied niet benodigd. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling meer oppervlaktewater aangelegd. Het oppervlak van het water in het plangebied neemt toe met 90 m², uitgaande van wat nu als 'Water' bestemd is.

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



Fragment legger hoogheemraadschap van Rijnland (globale ligging plangebied binnen zwarte kader)

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

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

4.4 Ecologie

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

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

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

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als

bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling gaat uit van de sloop van twee woningen, een schuurtje en een botenloods. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, beschermde gebieden en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. In dit kader is een oriënterend onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 23 mei 2019, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5). Tevens is reeds het aanvullend ontheffingstraject in gang gezet.

Soortenbescherming
In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft, behoudens vleermuizen en de huismus, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden of de stootvoegen en kieren in de bebouwing op de planlocatie geschikt al dan niet in gebruik zijn. Tevens maken vleermuizen mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. Daarnaast dient er een aanvullende inspectie te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van de huismus en mogelijke nesten te kunnen vaststellen. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels.

Naar aanleiding van de resultaten van het oriënterend onderzoek is een huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 18 oktober 2019, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6).

In de periode april 2019 - mei 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in de gebouwen in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017a). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woning en de loods in het plangebied geen nestgelegenheden bieden voor de huismus. Er zijn tevens geen nesten in de directe omgeving gedefinieerd. Het plangebied maakt geen deel uit van het functioneel leefgebied van de soort. Er hoeft voor deze soort geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd alvorens vorengenoemde bebouwing gesaneerd kan worden.

In de periode mei 2019 - september 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017). Tijdens het onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woning (Julianalaan 68) functie heeft voor de

gewone en ruige dwergvleermuis als vaste rust- en verblijfplaats (paarverblijfplaats). Het plangebied maakt geen deel uit van het essentieel foerageergebied van beide soorten. Als gevolg van de beoogde werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen op de locatie verloren. De beoogde renovatie leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5, lid 4 (wegnemen vaste rust- en/of verblijfplaatsen)). Als gevolg van de verstoring van de verblijfplaatsen, het functionele leefgebied en overige verstoring door de werkzaamheden leiden de werkzaamheden tot overtreding van Wet natuurbescherming (artikel 3.5, lid 2). Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd alvorens vorengenoemde woning gesaneerd kan worden. De ontheffingsaanvraag loopt momenteel bij de omgevingsdienst. In dat verband is een Activiteiten- en mitigatieplan opgesteld en zijn (tijdelijke) gevelkasten opgehangen.

Het huismus- en vleermuisonderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaties van andere soorten. Er is één kauwnest aangetroffen. Deze bevindt zich buiten het plangebied. Mogelijk kan in het broedseizoen de bebouwing een plek bieden voor nesten van algemene broedvogels. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief betreft dit de periode 15 maart t/m 15 juli). Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden óf dient de bebouwing vooraf ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en Belangrijk Weidevogelgebied, maar is wel nabij Natuurnetwerk Nederland gelegen. Voor het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelgebieden is externe werking geen toetsingskader. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van twee woningen om hiervoor in de plaats drie woongebouwen met in totaal tien appartementen te realiseren. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In verband met de nieuwe 'stikstofwet' van 1 juli 2021 geldt er voor de bouwfase een vrijstelling. Alleen voor de gebruiksfase van een ontwikkeling dient de stikstofdepositie te worden berekend. Voor wat betreft de gebruiksfase is er in de huidige (planologische) situatie al sprake van stikstofemissie. De bestaande woning is niet optimaal geïsoleerd en maakt gebruik van een gasstookinstallatie. In het voorgenomen plan worden de appartementen gasloos uitgevoerd. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de grote afstand tot het nabijgelegen Natura-2000 gebied wordt een stikstofberekening niet nodig geacht.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden te groot is en dat de mate van deze verstoringsfactoren niet zullen leiden tot een toename. Tevens zorgen de tussengelegen percelen, woningen en infrastructuur voor voldoende bufferwerking om deze (eventuele) effecten te ondervangen.

Conclusie
De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of, behoudens vleermuizen, beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Wanneer er zicht is op een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen, is de sloop van de bebouwing, de nieuwbouw van drie woongebouwen en het onderkelderen van de bebouwing uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Met een projectplan, waarin wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de criteria van het Kennisdocument gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en dat bij de ontheffingsaanvraag wordt gevoegd, wordt aangetoond dat er zicht is op ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.5 Archeologie

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

Planspecifiek

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

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische kern en historische ontginningsas. De aanwijzing brengt een nadere onderzoeksverplichting met zich mee voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 2 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7). Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat het noordelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Deze verwachting is met name gebaseerd op de aanwezigheid van een gefaseerd, onverstoord, ouder ophogingspakket in combinatie met het voorkomen van historische bebouwing op kaartmateriaal sinds de 17e eeuw. Resten zullen in ieder geval minimaal vanaf een diepte van 45 cm -Mv te verwachten zijn tot een maximale diepte van 350 cm -Mv, de maximale dikte van de ophoging. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage archeologische verwachting.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Het verdient zodoende de aanbeveling de hoge archeologische verwachting als archeologische waarde in het bestemmingsplan op te nemen. De geldende planregels uit het vigerende bestemmingsplan kunnen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen (met een aangepaste waarde voor wat betreft de diepte; 45 cm -Mv). Uitzondering hierop vormt de omtrek van het boothuis. Hier is de ondergrond vergraven. Deze omtrek behoeft geen waarde.

Op de plaatsen waar bodemingrepen worden gepland, verdient het de aanbeveling om vervolgmaatregelen te nemen. Gezien er in het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden die deze diepte (45 cm -Mv) overschrijden en daarmee archeologisch relevante lagen zullen worden verstoord, wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren (IVO) karterende/waarderende fase. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of en in hoeverre in de te verstoren gebiedsdelen archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, wat de behoudenswaardigheid van deze resten is. Voor gravend archeologisch onderzoek, zoals een proefsleuvenonderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Kaag en Braassem dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Conclusie
Uit het archeologische onderzoek blijkt dat sommige delen van het plangebied een hoge archeologische verwachting hebben. In het bestemmingsplan wordt de hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen door middel van een dubbelbestemming. Omdat op sommige locaties diep zal worden gegraven en de archeologische relevante lagen zullen worden verstoord is een proefsleuvenonderzoek benodigd. Deze zal in de toekomst worden uitgevoerd. Daaruit volgt dat geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. De bescherming van het dorpsgezicht is gewaarborgd binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Hierin is vastgelegd dat het slopen van bebouwing enkel is toegestaan mits er een omgevingsvergunning wordt verleend. In het kader van de beoogde ontwikkeling zal een dergelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voorts wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het beleven van de historische lintstructuur. Met de herstructurering krijgt het bestaande lint een natuurlijke beëindiging. De architectuur sluit in situering, oriëntatie en vormgeving beter aan op de

omgeving dan de bestaande bebouwing in het plangebied. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

Tevens is het plan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Dorp, Stad en Land). Het plan was eerder voorgelegd aan de commissie. Het aangepast plan komt tegemoet aan de opmerkingen die destijds zijn gedaan en wordt akkoord bevonden.

Gesteld wordt dat er sprake is van een moderne, passende aanvulling van het lint die recht doet aan de cultuurhistorie in het gebied.

4.7 Verkeer en parkeren

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

4.7.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek
De ontsluiting van het plangebied zal, gelijk aan de bestaande situatie, plaatsvinden via de ontsluitingsweg Julianalaan. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel, d.d. 21 maart 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8. Hierin is, naast een verkeersgeneratieberekening en het verkeerskundige effect van het te genereren verkeer op het eiland, ook onderzocht of de pont voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersproductie van het onderhavige initiatief te kunnen verwerken.

Restcapaciteit van de pont
In totaal kan de pont 4 auto's per afvaart overbrengen. Tegelijkertijd kan nog een klein aantal voetgangers en fietsers overgevaren worden. Verder is de pont geschikt voor 1 vrachtwagen, trailer of grote bestelbus in combinatie met 3 motorvoertuigen. Er zijn metingen verricht van de verschillende afvaarten en bekeken is wat de bezetting was van de pont op de verschillende momenten van de dag. De metingen zijn conform ASVV 2021 van landelijk kennisinstituut CROW uitgevoerd gedurende de maatgevende ochtend- en avondspitsperioden om een goed beeld te krijgen van de verkeersintensiteiten en de verkeersdruk gedurende de drukste momenten in de week. De tellingen zijn uitgevoerd in de maand februari, en bijvoorbeeld niet gedurende de zomerperiode, aangezien metingen gedurende de zomermaanden (juni tot en met augustus) conform ASVV 2021 niet representatief zijn, door bewoners die op vakantie zijn en door een hoger fietsgebruik vanwege de mooiere weersomstandigheden. Hierdoor is er beperkter gemotoriseerd verkeer in het woon- en werkverkeer. De (representatieve) gegevens zijn derhalve verzameld tijdens momenten, die een realistisch beeld geven van een gemiddelde situatie. In de maand februari zijn in vergelijking met andere maanden hogere verkeersintensiteiten te verwachten door de aanwezigheid van woon- en werkverkeer.

- Aantal afvaarten
Uit het onderzoek bleek dat de ochtendspits het meeste verkeer genereert in de richting van het dorp Buitenkaag. In de richting van Kaag genereert de avondspits het meeste verkeer. De huidige capaciteit van

de pont wordt bepaald door het aantal afvaarten van de pont. Uit de metingen blijkt dat in een druk uur 30 afvaarten mogelijk zijn. De onderstaande tabel toont de gemeten afvaarten in de ochtend- en avondspits.

richting	ochtendspits 7.00 – 8.00 uur	ochtendspits 8.00 – 9.00 uur	avondspits 16.00 – 17.00 uur	avondspits 17.00 – 18.00 uur
Buitenkaag	15	11	14	14
Kaag	14	12	16	13
totaal	**29**	**23**	**30**	**27**

- Gemeten verkeersintensiteiten

In navolgende tabel is het aantal waargenomen motorvoertuigen weergegeven. Uit de metingen blijkt dat de avondspits het meeste autoverkeer genereert. Tevens zijn het aantal waargenomen fietsers en voetgangers weergegeven.

richting	ochtendspits 7.00 – 8.00 uur	ochtendspits 8.00 – 9.00 uur	avondspits 16.00 – 17.00 uur	avondspits 17.00 – 18.00 uur
Buitenkaag	37	38	31	36
Kaag	17	37	29	40
totaal	**54**	**75**	**60**	**76**

Fietsers

richting	ochtendspits 7.00 – 8.00 uur	ochtendspits 8.00 – 9.00 uur	avondspits 16.00 – 17.00 uur	avondspits 17.00 – 18.00 uur
Buitenkaag	11	40	29	11
Kaag	22	37	3	14
totaal	**33**	**77**	**32**	**25**

Voetgangers

richting	ochtendspits 7.00 – 8.00 uur	ochtendspits 8.00 – 9.00 uur	avondspits 16.00 – 17.00 uur	avondspits 17.00 – 18.00 uur
Buitenkaag	7	3	52	118
Kaag	53	26	5	9
totaal	**60**	**29**	**57**	**127**

Gemeten intensiteiten auto- en fietsverkeer en voetgangers (Bron Goudappel, 21 maart 2022)

- Capaciteit

Uitgaande van een situatie waarin de pont optimaal wordt benut, is het mogelijk 4 auto's over te brengen per afvaart. Met de hiervoor bepaalde afvaarten resulteert dit in de volgende beschikbare capaciteit per richting gedurende de maatgevende 2-uurs spitsperiode:

- ochtendspits:
  - richting Buitenkaag: (15 + 11) x 4 = 104 auto's;
  - richting Kaag: (14 + 12) x 4 = 104 auto's.
- avondspits:
  - richting Buitenkaag: (14 + 14) x 4 = 112 auto's;
  - richting Kaag: (16 + 13) x 4 = 116 auto's.

- Restcapaciteit
De gemeten intensiteiten in combinatie met de capaciteit op de pont bepalen de restcapaciteit:

- ochtendspits:
  - richting Buitenkaag: 104 – (37 + 38) = 29 auto's;
  - richting Kaag: 104 – 54 = 50 auto's.
- avondspits:
  - richting Buitenkaag: 112 – 67 = 45 auto's;
  - richting Kaag: 116 – 69 = 47 auto's.

- Verkeersgeneratie
In het verkeersonderzoek van Goudappel zijn de resultaten van de verkeersgeneratieberekening uiteengezet, waarbij ook rekening is gehouden met andere projecten op Kaag (Julianalaan 19, Julianalaan 55 en Irenelaan 3a). Hieruit blijkt dat per saldo sprake zal zijn van een toename van de verkeersgeneratie van 131 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij bedraagt de extra verkeersgeneratie gedurende de maatgevende spitsperioden 14 auto's richting Buitenkaag en 19 auto's richting Kaag.

1. De restcapaciteit van de pont gedurende de ochtendspits bedraagt 29 auto's richting Buitenkaag. De extra verkeersgeneratie van 14 auto's kan daarmee verwerkt worden.
2. De restcapaciteit van de pont gedurende de avondspits bedraagt 47 auto's richting Kaag. De extra verkeersgeneratie van 19 auto's kan daarmee verwerkt worden.

Dit betekent dat er ook restcapaciteit beschikbaar is tijdens de bouwfase voor het bouwverkeer van/naar het plangebied.

Op basis van eerdere tellingen bleek al dat de capaciteit van de pont voldoende was en op basis van de nieuwe rapportage en met beschouwing van de andere (later bijgekomen) ontwikkelingen blijkt dat er nog steeds voldoende capaciteit op de pont aanwezig is.

Verkeersafwikkeling
De verkeersgeneratie van de woningen heeft ook een effect op de Julianalaan. Alle wegen op het eiland Kaag kunnen aangeduid worden als 'erftoegangsweg binnen de bebouwde kom', met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Julianalaan vormt de verbinding tussen de veerpont en de andere wegen op het eiland en is de straat waar het onderhavige plangebied zich aan bevindt. Over een lengte van ongeveer 350 meter varieert de breedte van de Julianalaan tussen de 3,1 en 3,8 meter. Vanuit verkeersveiligheid is het wenselijk om de verkeersdruk op een weg met een dergelijke breedte zonder trottoir zo laag mogelijk te houden. Als verkeersveilige maximumintensiteit geldt 1.000 motorvoertuigen per etmaal, vergelijkbaar met een woonerf.

In 2020 bedroeg de intensiteit van de Julianalaan 820 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling levert een stijging van de verkeersgeneratie op van 131 motorvoertuigbewegingen. De toekomstige verkeersdruk wordt daarmee (820 + 131 =) 951 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is passend binnen de maximumintensiteit van 1.000 motorvoertuigbewegingen.

Conclusie
Het bovenstaande onderzoek toont aan dat, hoewel er sprake is van een toename in de verkeersgeneratie, de pont en de Julianalaan de toename in motorvoertuigbewegingen kunnen opvangen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect verkeer.

4.7.2 Parkeren

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

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

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

Planspecifiek

Conform de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem zijn er tussen de 1,7 en 2,5 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van appartementen groter dan 120 m². In toelichting paragraaf 2.2 is een overzicht opgenomen van de oppervlakte per appartement. Alle appartementen vallen binnen de categorie >120 m². Dit betekent dat in totaal (10*1,7 en 10*2,5) tussen de 17 en 25 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zoals reeds aangegeven voorziet het plan in 20 parkeerplaatsen, waarmee het plan voldoet aan de gemiddelde parkeernormen die gelden binnen de gemeente Kaag en Braassem.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

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

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

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Horeca
Het bestaande pand Julianalaan 66 behoudt de bestemming 'Horeca'. Het gaat hierbij om horeca in ten hoogste horeca categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten. Ten behoeve van deze functie zijn een bedrijfswoning en een terras toegestaan. Op de verbeelding is tevens een aanduiding opgenomen voor de geprojecteerde parkeergarage.
Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw en mag de goot- en bouwhoogte maximaal resp. 4 en 7 m bedragen.

Water
Het wateroppervlak dat onderdeel is van de Kagerplassen en het deel van het plangebied waar wateroppervlak wordt aangelegd is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Met uitzondering van keermuren en steigers zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Zo zijn aanlegsteigers toegestaan met een maximale diepte van 25 meter, gemeten vanaf de bestemming 'Wonen - 1'.
Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient in het zuidoostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', een geluidscherm met een hoogte van minimaal 3 meter te worden gerealiseerd. Dit is geregeld via een voorwaardelijke verplichting.

Wonen - 1
Het plangebied is nagenoeg geheel voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. De beoogde bebouwing is vervat in een drietal bouwvlakken, waarbinnen alle bebouwing moet worden geplaatst, conform de aangegeven typologie ('gestapeld' en 'vrijstaand'). Daarbij is de maximale goot- en bouwhoogte geregeld: aan de kant van de Julianalaan bedraagt deze maximaal resp. 5 en 7 m en voor de twee appartementengebouwen wordt uitgegaan van maximaal resp. 10 en 11 m. Verder is het maximale aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd. Op de verbeelding is tevens een aanduiding opgenomen voor de geprojecteerde parkeergarage.
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zijn maximale maatvoeringen opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 m mogen worden opgericht.
In de gebruiksregels worden eisen gesteld aan aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten. Verder zijn er mogelijkheden voor een bed & breakfast.

Daarnaast zijn met het oog op de akoestische situatie twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De ene voorziet in de realisering van dove gevels. Het betreft de oostgevel van het zuidelijke appartementengebouw en de zuid- en oostgevels van de vrijstaande woning. De andere voorwaardelijke verplichting betreft een afscherming van de zuidgevel van dat gebouw; hier dient te worden voorzien in een gebouwgebonden afscherming, zoals ook bedoeld in het akoestische onderzoek.

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

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

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

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

Algemene aanduidingsregels
Uit het geldende bestemmingsplan is de aanduiding 'vrijwaringszone - oeverstrook' overgenomen. Deze zijn bedoeld voor het uitvoeren van beheer en onderhoud en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal. Tevens is de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' opgenomen, met het oog op bescherming en behoud van de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een voorontwerp 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 provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

7.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft het initiatief voorgelegd aan de bewoners/eigenaars van omliggende panden aan de Julianalaan en Beatrixlaan, aan de Stichting Promotie Kaag en aan de Eilandraad van Kaag. De reacties zijn overwegend positief, maar er zijn ook zorgen/bezwaren.
Eén van de bewoners/eigenaars is van mening dat de bebouwing te dicht bij de erfgrens komt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde bebouwing op circa 4 m van de erfgrens en op een grotere afstand tot de erfgrens gesitueerd zal zijn dan in de bestaande situatie het geval is.

Een andere bewoner/eigenaar is bezorgd over de toename van de verkeersintensiteit en de parkeerdruk. Ook zijn zorgen geuit over de toegenomen drukte op de pont. Uit het onderzoek van Goudappel (zie toelichting paragraaf 4.7.1) blijkt dat de capaciteit van de Julianalaan en de pont voldoende is om te toename te verwerken. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost door een parkeergarage te realiseren. Zoals uit toelichting paragraaf 4.7.2 blijkt bevat deze parkeergarage voldoende parkeerplaatsen om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.
Ten slotte vraagt een andere bewoner/eigenaar aandacht voor de hoge muur die in de bestaande situatie aanwezig is. In het plan zal deze muur gesloopt worden.

Naast de toenemende drukte op de pont is de bouwhoogte het voornaamste bezwaar van de direct omwonenden. Zo heeft een aantal direct omwonenden bezwaar gemaakt op het bouwplan waar de gemeente reeds haar goedkeuring op heeft verleend en waar het ontwerpbestemmingsplan op was geschreven. Om te onderzoeken of er ook een alternatief mogelijk is dat aansluit op de wensen van deze directe omwonenden is er een traject met hen doorlopen waarin alle zorgen zijn besproken en wat een vertaalslag heeft gekregen in het onderhavige aangepaste bestemmingsplan.

7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 21 maart 2019 voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. Ook is het bestemmingsplan op 30 november 2020 nog naar Veiligheidsregio Hollands Midden gestuurd.

De provincie Zuid-Holland geeft in haar reactie d.d. 10 april 2019 aan dat er, ondanks de ligging in beschermingscategorie 1 (kroonjuweel cultureel erfgoed), vanuit ruimtelijke kwaliteit geen strijdigheid met het provinciaal beleid is. Verder vraagt de provincie aandacht voor de gedeeltelijke ligging van het plangebied in de vrijwaringszone van een provinciale vaarweg. Naar aanleiding hiervan is toelichting paragraaf 3.2.2 aangevuld en de aanduiding 'vrijwaringszone - oeverstrook' toegekend aan de gronden waar de beoogde bebouwing niet de oeverconstructie vormt.

Het hoogheemraadschap van Rijnland vraagt in zijn reactie d.d. 19 april 2019 om het aanpassen van de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De aanpassing is doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is toelichting paragraaf 4.3 naar aanleiding van de vooroverlegreactie aangevuld ten aanzien van de verhardingstoename.

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) gaat in op het aspect fysieke veiligheid (reactie d.d. 20 december 2020). Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, vraagt VRHM aandacht voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor de aanwezigheid van voldoende blusvoorzieningen. Voorts wordt geconstateerd dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied met circa één minuut wordt overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit. Naar aanleiding hiervan is toelichting paragraaf 4.2.5 aangevuld.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag' heeft van 23 januari t/m 4 maart 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het stedenbouwkundige plan ingrijpend aangepast. Dat heeft ook tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Verder kwam naar voren dat er ook zorgen waren over de toename in verkeer, de druk op de pont en het parkeren. In dit aangepaste bestemmingsplan is hier extra aandacht aan besteed. De ontwikkeling leidt tot een toename in de verkeersgeneratie, maar zoals blijkt uit toelichting paragraaf 4.7.1, kan de Julianalaan de verwachte toename in de verkeersgeneratie opvangen. Ditzelfde geldt voor de pont naar Buitenkaag. Tevens wordt het plan van een parkeergarage voorzien waar de benodigde parkeerplaatsen in worden gerealiseerd.
Omdat de zienswijzen tot grote aanpassingen hebben geleid en de terinzagelegging reeds twee jaar geleden heeft plaatsgevonden is er voor gekozen het aangepaste ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Dat is van 14 april t/m 25 mei 2022 gebeurd. In deze periode zijn nog eens 11 zienswijzen ontvangen. In de als bijlagen bij toelichting, bijlage 11 bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Per zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.