



KAAG EN BRAASSEM

Leimuiden-West

Bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Leimuident-West

Kaag en Braassem

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1884.BPLEIMUIDENWEST-VAS1

projectnummer:

220917.1949400

planstatus

datum:

01-12-2015

17-03-2017

15-05-2017

februari 2018

status:

voorontwerp

concept

ontwerp

ontwerp

vaststelling

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Haalbaarheidsstudie	13
2.2	Modellenstudie	13
2.3	Stedenbouwkundig plan (noordelijk deel)	14
2.4	Proefverkavelingen en appartementengebouw (zuidelijk deel)	14
2.5	Beeldkwaliteit (ruimtelijke kwaliteit en inpassing)	15
2.6	Openbare ruimte	20
2.7	Programma	20
2.8	Sanering voormalige stortplaats	21
2.9	Ontsluiting en parkeren	21
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	23
3.1	Inleiding en conclusie	23
3.2	Rijksbeleid	23
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Water	37
4.3	Ecologie	42
4.4	Wegverkeerslawaaï	45
4.5	Luchtkwaliteit	46
4.6	Bedrijven en milieuhinder	48
4.7	Schiphol	49
4.8	Externe veiligheid	50
4.9	Kabels en leidingen	51
4.10	Bodem	51
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	52
4.12	Besluit milieueffectrapportage	53
4.13	Eindconclusie	55
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	57
5.1	Algemeen	57

5.2	Opbouw regels	57
5.3	De bestemmingen	57
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Bijlagen		63
Bijlage 1	Haalbaarheidsstudie	
Bijlage 2	Werkboek Leimuiden	
Bijlage 3	Beschikking en saneringsplan	
Bijlage 4	Verkeerscirculatieplan	
Bijlage 5	Woningmarktanalyse 2015	
Bijlage 6	Vergunning Hoogheemraadschap Rijnland	
Bijlage 7	Veldonderzoek ecologie	
Bijlage 8	Onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 9	Lichtonderzoek variant 1	
Bijlage 10	Lichtonderzoek variant 2	
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek Geluidsburo	
Bijlage 12	Bodemonderzoek	
Bijlage 13	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 14	Nota beantwoording inspraak	
Bijlage 15	Nota beantwoording zienswijzen	

Regels		95
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	97
Artikel 1	Begrippen	97
Artikel 2	Wijze van meten	101
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	103
Artikel 3	Agrarisch	103
Artikel 4	Groen	104
Artikel 5	Groen - 2	105
Artikel 6	Groen - Natuurvriendelijke over	106
Artikel 7	Groen - Vrij en open zicht	107
Artikel 8	Sport	108
Artikel 9	Verkeer	109
Artikel 10	Water	110
Artikel 11	Woongebied	111
Artikel 12	Leiding - Riool	115
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	116
Hoofdstuk 3	Algemene regels	118
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	118
Artikel 15	Algemene bouwregels	119
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	120
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	121
Artikel 18	Overige regels	122
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	124
Artikel 19	Overgangsrecht	124
Artikel 20	Slotregel	125



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

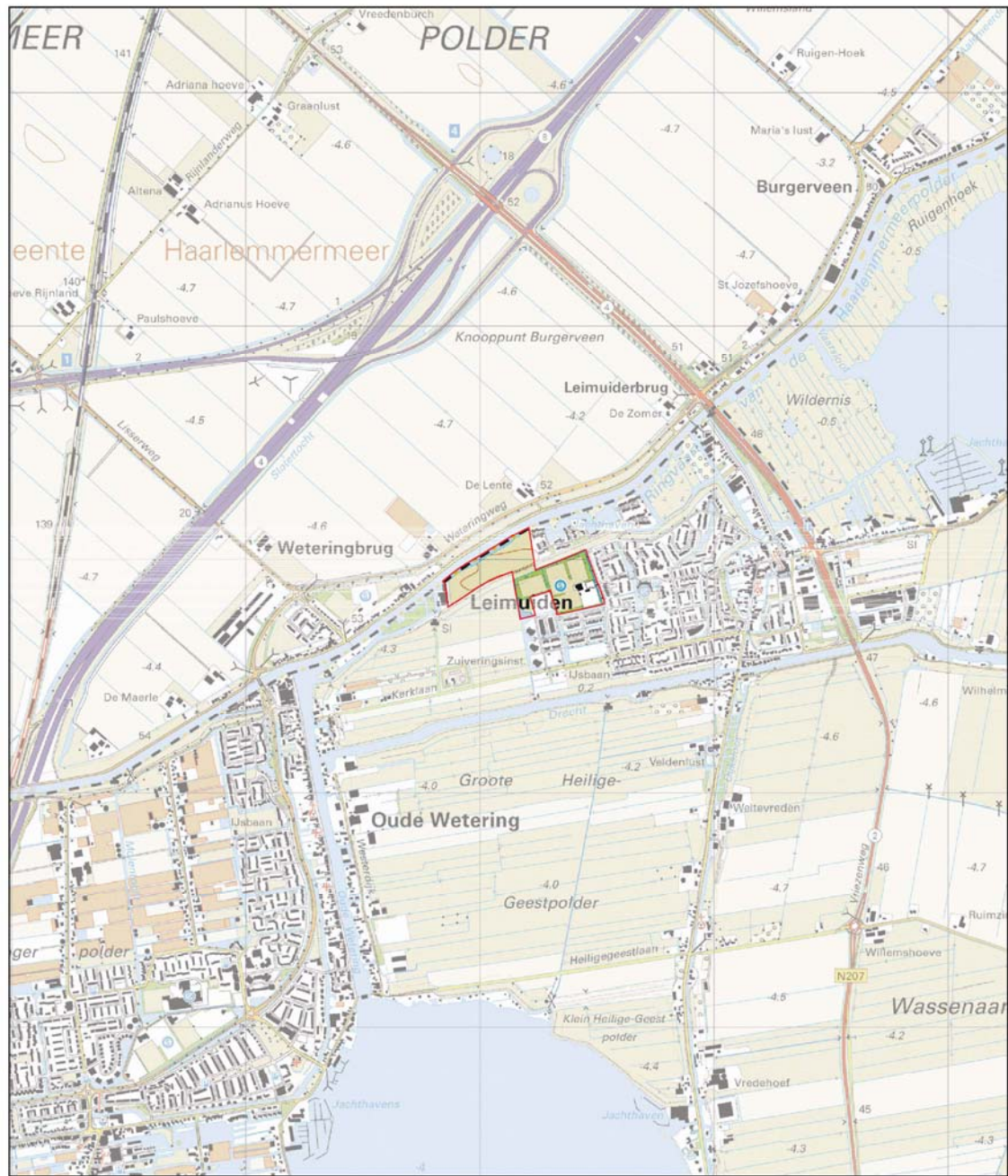
De gemeente Kaag en Braassem heeft het initiatief genomen om het gebied Leimuiden-West te herontwikkelen. Onderdeel van de planvorming is de sanering van de huidige stortplaats. Voor de ontwikkeling van het plangebied is door de voetbalvereniging, de tennisvereniging, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente gezamenlijk een haalbaarheidsstudie opgesteld. Het doel van deze haalbaarheidsstudie was om gezamenlijk een breed gedragen en integraal plan te ontwikkelen waarmee het maatschappelijke belang wordt gediend.

De haalbaarheidsstudie (zie Bijlage 1) heeft geresulteerd in een plan dat voorziet in de revitalisering van het bestaande sportcomplex en de realisatie van 67 woningen op de voormalige vuilstortplaats en 37 woningen aan de noord- en westzijde van de bestaande volkstuinen. In totaal voorziet het plan in ten hoogste 104 woningen. In hoofdstuk 2 wordt nader op het plan ingegaan.

Realisatie van de plannen is echter niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' en 'Buitengebied Jacobswoude'. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende regeling voor de nieuwbouw.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het sportcomplex met de voetbalvelden en de tennisbanen, de voormalige vuilstortlocatie aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de groenstrook naast de bestaande volkstuinen. Het plangebied ligt ten westen van Leimuiden. (zie figuur 1.1 ligging plangebied).



02DZ-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

ligging bestemmingsplan



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gaat nader in op de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het toepasselijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de benodigde onderzoeken naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Haalbaarheidsstudie

Voor de ontwikkeling van het plangebied is op initiatief van de gemeente Kaag en Braassem een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door Voetbalvereniging S.V. Kickers '69, de Tennisvereniging Leimuiden, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente Kaag en Braassem. De haalbaarheidsstudie zoals deze is opgenomen in Bijlage 1 is het resultaat van zes bijeenkomsten met bovengenoemde partijen. Hierbij is rekening gehouden met een programma van eisen en verschillende randvoorwaarden die door de verschillende partijen zijn geformuleerd.

2.2 Modellenstudie

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende modellen opgesteld waarin het programma van eisen en de verschillende randvoorwaarden zijn verwerkt. Gekozen is voor een model (model 2b) waarbij het zogenoemde 'Veld 3' van het huidige sportcomplex wordt ontwikkeld en de huidige opzet van het overige voetbalcomplex gelijk blijft. Op veld 2 wordt vervolgens een kunstgrasveld gerealiseerd. De tennisvereniging kan worden uitgebreid door de bestaande banen te verleggen, zodat westelijk op het tenniscomplex één extra baan en een minibaan gerealiseerd kan worden. In dit model wordt het parkeerterrein aangepast waarvoor de voetbalvereniging een aantal opstallen dient te verwijderen of te verplaatsen.



Figuur 2.1 Schetsontwerp toekomstige indeling woningbouw

Aan de noord- en westzijde van het volkstuinencomplex zal ruimte ontstaan voor de realisatie van ten hoogste 37 woningen. Voor deze woningen wordt momenteel een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan zal rekening worden gehouden met de realisatie van één kleinschalig appartementengebouw in drie lagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze beperking in de bouwhoogte is ook vastgelegd op de verbeelding.

De ontsluiting van deze woningbouw én de ontsluiting van de woningbouw op de voormalige vuilstort kan plaatsvinden in het verlengde van de Leeuwerik, met behoud van het bestaande volkstuinencomplex.

2.3 Stedenbouwkundig plan (noordelijk deel)

Bovengenoemde haalbaarheidsstudie en de daarbijbehorende modellenstudie is in juni 2015 en later in juli 2016 verder uitgewerkt naar meer concrete uitwerkingen van het stedenbouwkundig plan. Deze nadere uitwerkingen zijn opgenomen in het 'Werkboek Leimuider' (zie Bijlage 2).

Deze nadere uitwerking laat een flexibele indeling zien van typen en aantallen woningen, binnen een vastgelegde hoofdstructuur. Op deze wijze kan, afhankelijk van de marktsituatie en vraag naar type woningen gevarieerd worden in de concrete uitwerking. Doordat verschillende varianten met elkaar gecombineerd kunnen worden kan een optimale verdeling ontstaan tussen woonwensen en verkaveling. De genoemde hoofdstructuur van water, ontsluitingswegen en bebouwingsvrije doorzichten is door middel van specifieke bestemmingen (zonder bouw mogelijkheden, zoals Water, Groen en Verkeer) en bouwvlakken binnen bestemmingen waar bouwen wel is toegestaan opgenomen op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. In elke uitwerking zoals opgenomen in het Werkboek is een openbare plek aan het water opgenomen.

2.4 Proefverkavelingen en appartementengebouw (zuidelijk deel)

Voor het plangebied zijn diverse proefverkavelingen opgesteld. De exacte verkavelingen zijn echter nog niet bekend. Ook is de exacte locatie voor een drielaags appartementengebouw niet bekend. De definitieve verkavelingen worden mede bepaald op basis van de specifieke woonbehoefte. Derhalve voorziet dit bestemmingsplan in een voldoende mate van flexibiliteit. Wel zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afstanden tot bestaande woningen en inrichtingen beperkingen opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.



Figuur 2.2 Proefverkavelingen Veld 3 en omgeving

Van belang is ook de inpassing van het 'sociale programma'. Uitgangspunt is dat totaal ten minste 24 sociale huurwoningen en 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index) worden gerealiseerd. Voor het vervallen voetbalveld is in overleg met Stichting Woondiensten Aarwoude een proefverkaveling opgesteld met 16 sociale (huur)woningen, in de vorm van de zogenaamde 'comfort-woningen'. Aarwoude heeft zeer goede ervaringen met dit woningtype en is ervan overtuigd hiermee een complementair woningtype in Leimuiden te realiseren waaraan veel behoefte is.

De resterende sociale woningen kunnen zowel grondgebonden als gestapeld worden gerealiseerd. Een grondgebonden sociale woning past binnen de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt (goothoogte 6 m, bouwhoogte 9 m). De woningen kunnen ook gerealiseerd worden in een drielaags appartementengebouw. In dit bestemmingsplan is een locatie mogelijk gemaakt waarbinnen een appartementengebouw gerealiseerd kan worden. Ter plaatse is voorzien in een maximale bouwhoogte van 10 meter.

2.5 Beeldkwaliteit (ruimtelijke kwaliteit en inpassing)

In heel Zuid-Holland, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden of versterkt wordt. In het gebiedsprofiel *Hollandse Plassen* (mei 2012) zijn kwaliteitscriteria geformuleerd voor mooie, functionele en duurzame plannen. Het vormt een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming en gaat vooral uit van ambitie. Het gebiedsprofiel geeft aan met welke kwaliteiten rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. In april 2016 is daarnaast het *Werkboek ruimtelijke kwaliteit* opgesteld waarin de provincie als inhoudelijk advies verder heeft uitgewerkt hoe ruimtelijke kwaliteit kan worden behouden en versterkt in een aantal werkstappen.

Toetsing aan het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Droogmakerij als herkenbare eenheid

Het plangebied is aangeduid als droogmakerij met veen in de ondergrond. De droogmakerijen met veen in de ondergrond zijn droogmakerijen van veenplassen waar het veen niet geheel was afgegraven en waar nog veen in de ondergrond aanwezig is (het zogenaamde restveen). Het veen in de ondergrond maakt dat deze droogmakerijen waterrijker zijn, vaak wat kleinschaliger (met name de kavelmaat) en de bodem minder draagkrachtig is. Deze droogmakerijen bestaan veelal uit open grasland en zijn vaak waardevol als weidevogelgebied.

Ambitie

Bij ontwikkelingen in deze droogmakerijen wordt rekening gehouden met:

- De droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken.
- Openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven.
- Het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken (in vergelijking met de droogmakerijen zonder restveen). Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand.
- Watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door het gebied zijn gewenst.

Uitwerking in het bestemmingsplan

Deze droogmakerij (Grietpolder) is reeds voor een groot deel bebouwd met uitbreiding van Leimuideren. Deze ontwikkeling sluit qua schaal en maat aan bij de woonbebouwing die reeds in de droogmakerij aanwezig is. De locatie waar appartementen (gestapelde woningbouw) is toegestaan grenst aan een bestaand appartementengebouw.

Bij de (kavel)inrichting van het plangebied is rekening gehouden met aanwezige lijnen (watergangen en perceelgrenzen) en patronen in het landschap. Omliggende dijken blijven herkenbaar als sterke entiteit en worden niet aangepast.

Daar waar mogelijk (in ieder geval aan de noordzijde langs de Ringvaart) worden nieuwe oevers ecologisch interessant gemaakt om de biodiversiteit te verhogen. De mogelijkheid van een recreatieve verbinding langs de dijk wordt niet onmogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Er is ruimte voor nieuwe openbare plekken binnen het plangebied.

Water als structuurdruager

Het boezemstelsel bindt de plassen in het gebied aan elkaar en is aangelegd om overtollig uit de polders opgepompte water op te vangen en af te voeren.

- Een beleefbaar waterstelsel als dragende structuur van Zuid-Holland: verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid, en uitstraling van het water.
- De (provinciale en historische) vaarwegen krijgen de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door een doorgezette eenheid van inrichting van de oevers en begeleidende beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Aandacht voor zicht op en vanaf het water.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied, dan dragen deze bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter, behoud en versterking van erfgoed als identiteitsdragende en herstel van continuïteit (ook aanliggend landschap) waar nodig.
- De oevers van rivieren, vaarten, kanalen en plassen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers, direct grenzend aan het water.
- Versterken van het recreatieve en/of natuurlijke karakter van de plassen.
- Bewaken en herstellen van continuïteit van landschappelijke structuurdragers als veenstromen,

kanalen of -dijken waar nodig.

Uitwerking in het bestemmingsplan

In het ontwikkelingsplan wordt enerzijds de beleefbaarheid van het water en de polder versterkt door de toegankelijkheid van het nieuwe woongebied met zichtlijnen van af het water richting de polder. Deze zichtlijnen kunnen als water worden vormgegeven.

Anderzijds wordt een openbare plek aan het boezemwater gemaakt als fraaie verblijfsplek. De oevers langs het boezemwater zullen een natuurvriendelijke inrichting krijgen en deze oevers worden uitgegeven. Hierdoor wordt de beleefbaarheid vanaf het water versterkt. Door vooral vrijstaande typologieën langs het water mogelijk te maken wordt het voorname rustige in het gebied karakter behouden en versterkt.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Deel van het plangebied is aangeduid als dorp. De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Het grootste oppervlak van de dorpen bestaat uit uitbreidingen die na 1950 zijn gerealiseerd. Deze uitbreidingswijken kennen een stratenpatroon en verkaveling die meestal primair is gebaseerd op een kwaliteit op wijkniveau met veel aandacht voor een goede auto-ontsluiting en eisen van de moderne woning. Het originele verkavelingspatroon van het landschap is in deze wijken in de regel niet meer zichtbaar in de opzet van de wijk en het directe contact met de omgeving is soms verloren gegaan.

Ambitie dorp

- Een dorp is geen stad. Aan iedere ontwikkeling gaat een grondige analyse vooraf. Nieuwe ontwikkelingen pakken de maat en schaal van het dorp op, sluiten aan bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies.
- Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Onderliggende patronen worden bij ontwikkelingen herkenbaar opgenomen in de structuur van het dorp.
- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door het realiseren van nieuwe verbindingen en zichtrelaties.
- De dorpskernen functioneren waar mogelijk als locatie voor kleinschalige voorzieningen die ook van betekenis zijn voor de omringende linten.
- Uitbreiding wordt bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

Uitwerking in het bestemmingsplan

De uitbreiding aan deze zijde van Leimuiden pakt de maat en schaal van de bestaande woningen op en sluit daarmee goed aan op bestaande bebouwingsvormen en functies (wonen, groen en water). De locatie sluit in de polder aan op de verkaveling zoals deze nu rond de sportvelden is opgezet met relatief kleine blokken en rijen en appartementengebouwen met geringe hoogte langs de rand.

Op dijkniveau (de voormalige stortplaats) wordt een logische plek benut die nu opgespannen is tussen het woongebied aan de Meerewijck met grotere volumes en de losse bebouwing met jachtwerf aan de andere zijde langs het boezemwater. Echter de dichtheid wordt lager om zo voldoende lucht en ruimte rond de woningen te creëren en hiermee de polder en het water blijvend sterk visueel te kunnen verbinden. Bij de inrichting van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging in de omgeving. Zo wordt aansluiting gezocht met het water, om een zachtere overgang te creëren. Langs de randen is geen bebouwing en een lage erfafscheiding toegestaan, zodat een zachte overgang wordt gecreëerd. Bij de inrichting (en nu reeds vastgelegd in het bestemmingsplan) worden enkele zichtlijnen behouden waardoor verbinding met het omliggende land en water behouden blijft. Tenslotte is ook de bouwhoogte op dijkniveau aan de polderzijde beperkt (goothoogte 4 meter) om een geleidelijke overgang te maken van de polder naar wonen op de dijk. Deze locatie is gekozen aangezien de vuilstort

gesaneerd moet worden. Daarnaast is binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte (zie ook toetsing ladder, paragraaf 3.3.2).

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

De huidige rand van Leimuiden is aangeduid als 'landschappelijke verweving'. Dit soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke patroon.

Ambitie

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- Fysiek en visueel contact tussen bebouwing en buitengebied is zo groot mogelijk door het in elkaar grijpen van beide structuren.
- De stedenbouwkundige opzet van de rand reageert op en maakt gebruik van het landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Zichtbare en begaanbare structuren, als waterlopen, dijken of linten vormen verbindingen tussen dorp/stad en buitengebied. Deze stad-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de rand.

Uitwerking in het bestemmingsplan

De bebouwing en omgeving grijpen met name in elkaar ter plaatse van de zichtlijnen. Ter plaatse van de zichtlijnen grijpt de omgeving het plangebied in. Hierdoor ontstaat niet één harde overgang. Door niet de gevel maar de ruime achtertuinen naar de polderzijde te richten en aan de polderzijde een lagere goothoogte op te nemen ontstaat een minder harde overgang. Langs de randen is een specifieke bestemming opgenomen die bebouwing niet toestaat. De landschappelijke inpassing en overgangskwaliteit worden hierdoor vergroot.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Provinciale landschappen zijn begrensde landelijke gebieden die binnen de stedelijke invloedssfeer liggen. Ondanks de ligging tussen stedelijke agglomeraties is er vaak sprake van hoge recreatieve en landschappelijke waarden. Binnen deze gebieden ligt het agrarische accent op verbrede landbouw.

Ambitie

Accenten voor nieuwe ontwikkelingen komen te liggen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Uitwerking in het bestemmingsplan

Binnen het gebied worden openbare plekken gerealiseerd die door het gehele dorp (en omgeving) gebruikt kunnen worden.

Samenvattend

De ontwikkeling sluit goed aan op de ambities uit het gebiedsprofiel en het werkboek ruimtelijke kwaliteit waarbij de uitgangspunten van vorm, functie en tijd ter harte zijn genomen. Er is sprake van een combinatie van aanpassing en inpassing. De functie van het landschap wordt omgezet (aangepassing) van agrarisch naar wonen waarbij de hoofdstructuren (water, dijk en dorpsrand) behouden blijven en als basis worden gebruikt (inpassing). Langs de aanliggende structuren wordt extra kwaliteit aangebracht zoals natuurvriendelijke oevers.

De droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken, waarbij openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder herkenbaar blijven. Langs de ringvaart wordt een ecologische oever aangelegd en de overige watergangen worden waar mogelijk voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te

verhogen. De ontwikkeling maakt nieuwe recreatieve verbindingen door het gebied niet onmogelijk en bevat een openbare plek aan het water. De nieuwe ontwikkeling pakt de maat en schaal van het dorp op en sluit aan bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies van Leimuiden (langs Meerewijk grondgebonden woningen en alleen gestapelde woningbouw aansluitend op de bestaande gestapelde woningbouw).

Bij de ontwikkeling wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door het realiseren van nieuwe verbindingen en zichtrelaties. Binnen het plangebied worden twee duidelijke doorzichten vastgelegd door daar geen bebouwing toe te staan (daarnaast ontstaan ook een gedeeltelijk doorzicht langs Meerewijk en een doorzicht langs de jachtwerf, door daar afstand met de omgeving aan te houden). Ook zullen meerdere kleinere zichtrelaties ontstaan. De uitbreiding kan niet geheel binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd, maar sluit hier wel op aan. De stedenbouwkundige opzet van de rand reageert op en maakt gebruik van het landschappelijke kenmerken ter plaatse. Fysiek en visueel contact tussen bebouwing en buitengebied is zo groot mogelijk door het in elkaar grijpen van beide structuren:

- Rondom het plangebied is een groene rand opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daarnaast is aan de polderzijde een lagere goothoogte opgenomen. Zo ontstaat een zachte overgang;
- Achter deze groene rand is aan de polderzijde geen aaneengesloten bebouwing toegestaan, zodat kleine doorzichten ontstaan;
- Aan de polderzijde zijn lange achtertuinen vastgelegd (bouwvlak) en een lagere goothoogte;
- Door de grote doorzichten (waar geen bebouwing is toegestaan) grijpt de omgeving in het plangebied.

Bij de ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving en de gestelde ambities. Daarnaast is sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie (vuilstort).



Figuur 2.3: Verbeelding met hoofdpunten planontwikkeling

2.6 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Inrichting (LIOR), V 5.0 van toepassing. Hierin zijn allerlei eisen opgenomen met betrekking tot onder andere waterhuishouding, verharding, groenvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting en speelvoorzieningen.

De inrichting van het plangebied zal later uit gewerkt worden en zal moeten voldoen aan de LIOR. Parkeren zal voornamelijk op eigen terrein worden opgevangen. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte (zo min mogelijk langs het water en in de centrale (groen)voorziening).

Naast de openbare wegen zijn er 2 openbare ruimten in het plangebied:

- Ter plaatse van de groene wig zal een speelvoorziening worden aangelegd. Eén van de eisen vanuit de LIOR is namelijk dat 3% van het plangebied ingericht moet worden als speelvoorziening.
- Daarnaast wordt binnen het plangebied een openbare plek langs het water gerealiseerd. Gedacht wordt aan een locatie ten noorden van de groene wig.

De groene randen rondom het plangebied hebben wel een groene bestemming maar worden straks uitgegeven aan de nieuwe bewoners. De groene bestemming is gekozen om bebouwing in deze zone uit te kunnen sluiten. Dit heeft zowel voordelen voor de bewoners zelf (de buurman mag ook niet bouwen dus is een breed zicht over de omgeving gegarandeerd) als voor de omwonenden (doordat geen bebouwing langs de randen is toegestaan ontstaat een zachte overgang tussen bebouwd en onbebouwd). Deze groene zones worden geen onderdeel van de openbare ruimte.

2.7 Programma

Om in te kunnen spelen op de steeds veranderende woningmarkt is een regeling opgesteld met een flexibel programma. Uitgangspunt is dat er maximaal 104 woningen zijn toegestaan, waarvan ten minste: 24 sociale huurwoningen 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index).

Noordelijk deel

In het noordelijke deel zijn maximaal 67 woningen toegestaan. Het werkboek Leimuiden (bijlage 2) is uitgangspunt geweest bij het bepalen van de woningaantallen per woonvorm (vrijstaand, tweeaaneen, aaneengebouwd) en de locatie daarvan op de verbeelding.

Per woonvorm zijn toegestaan:

- vrijstaand: 16 - 59 woningen
- tweeaaneen: 0 - 49 woningen
- aaneengebouwd: 0 - 22 woningen

Het totaal van alle woningen (zoals opgenomen per woonvorm) is hoger dan 67, maar het totaal aantal woningen mag niet meer dan 67 woningen bedragen. Dit is ook vastgelegd in de regels.

Zuidelijk deel

In het zuidelijke deel zijn maximaal 37 woningen toegestaan. Uitgangspunt bij het bepalen van de woningaantallen per woonvorm (vrijstaand, tweeaaneen, aaneengebouwd en gestapeld) en de locatie daarvan op de verbeelding zijn de verkavelingen geweest zoals opgenomen in figuur 2.2. Dit plan deel wordt als eerste ontwikkeld en bevat het grootste deel van de sociale woningbouw.

Per woonvorm zijn toegestaan:

- vrijstaand: 4 - 8 woningen
- tweeaaneen: 0 - 10 woningen
- aaneengebouwd: 20 - 30 woningen
- gestapeld: 0 - 10 woningen

Het totaal van alle woningen (zoals opgenomen per woonvorm) is hoger dan 37, maar het totaal aantal woningen mag niet meer dan 37 woningen bedragen. Dit is ook vastgelegd in de regels.

2.8 Sanering voormalige stortplaats

Een groot deel van het plangebied langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder is van 1928 tot 1947 in gebruik geweest als stortplaats. Met meerdere onderzoeken is vastgesteld dat er volgens de Wet Bodembescherming sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen verspreiding van de verontreiniging naar het grondwater vastgesteld. In de huidige situatie (zie figuur 2.4) wordt de verontreiniging in de Ringvaart verspreid. Er is direct contact met de verontreiniging mogelijk, dit leidt tot humane en ecologische risico's.

Om verspreiding en risico's te voorkomen is sanering noodzakelijk. Door Tauw B.V. is een saneringsplan opgesteld, met het plan heeft het bevoegde gezag ingestemd. Het plan en de beschikking van het gezag zijn als bijlage 3 toegevoegd.



Figuur 2.4 Huidige situatie langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

2.9 Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van de woningen zal westelijk langs de volkstuinen en het veld van de voetbalvereniging een weg aangelegd worden die aansluit op de Leeuwerik die vervolgens aansluit op de Kerklaan. De ontsluiting van de sportvelden zal via de bestaande in- en uitrit plaatsvinden. Aan de westzijde zal voorzien worden in een calamiteitenontsluiting.

In Leimuiden zijn naast onderhavige ontwikkeling diverse andere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De gemeente heeft de verkeerskundige effecten van deze ontwikkelingen in beeld laten brengen en de gevolgen voor de wegenstructuur in Leimuiden beschreven in het Verkeer Circulatie Plan (VCP) van Leimuiden, zie bijlage 4. Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersdruk van alle ruimtelijke projecten in Leimuiden in de periode 2015-2030 niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Voor de Kerklaan (waarop het plangebied ontsluit staat de gemeente voor de keuze: verkeersveiligheid of doorstroming. Wanneer gekozen wordt voor bevordering van de verkeersveiligheid, dan wordt geadviseerd om de bestaande snelheidsremmende voorzieningen te handhaven. Door de verkeerstoename zullen deze beter gaan werken dan nu het geval is (nu rijdt 85% van alle weggebruikers tot 45 km/h en 15% sneller dan 45 km/h, terwijl de maximumsnelheid 30 km/h is).

De verkeerstoename op de Kerklaan leidt tot een vermindering van de doorstroming in verband met de snelheidsremmende voorzieningen en geparkeerde auto's. Verkeerskundig gezien is er geen noodzaak om de wegversmallingen te verwijderen. Bij een prioritering van de doorstroming kan overwogen worden deze te verwijderen. Dit leidt echter tot een toename van de maximumsnelheid, wat niet past bij een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom.

Uit kruispuntberekeningen komt naar voren dat van de ruimtelijke ontwikkelingen slechts een klein effect verwacht mag worden: ook in de plansituatie 2030 is er sprake van een goede doorstroming op de nieuw aan te leggen rotonde op de Tuinderij.

De nieuwe woningen in het plangebied zorgen voor een parkeerbehoefte. Op basis van de soort en het aantal woningen die worden gerealiseerd zal de exacte parkeerbehoefte worden bepaald. Deze wordt bepaald op basis van richtlijnen van het CROW (publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). De behoefte voor de woningen zal voornamelijk op eigen terrein worden opgevangen. Voor bezoekers zullen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen bij voorkeur niet langs het water en in de centrale groenvoorziening mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding en conclusie

Het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Het relevante rijksbeleid is opgenomen in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 behandelt het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4.

Conclusie

Woningbouw aan de westzijde van Leimuiden past binnen de beleidsuitgangspunten van rijk, provincie, regio en gemeente. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door intensivering van bestaand stedelijk gebied ter plaatse van sportvelden en er is sprake van kwaliteitsverbetering ter plaatse van een voormalige vuilstort. De regionale behoefte aan woningen is in regionaal verband afgestemd. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleidskader.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar de onderstaande nationale belangen. Deze zijn - direct of indirect - ook opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro), waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen.

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke

kwaliteiten.

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Toetsing

Met dit project zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2012)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er moet aangetoond worden dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en (voor zover de ontwikkeling niet-binnenstedelijk is) of de locatie multimodaal kan worden ontsloten (trede 3).

Toetsing

- In 2007 is de provincie reeds akkoord gegaan met deze sanering en woningbouw conform provinciaal beleid. De regio heeft heden nog geen herziene regionale woonvisie en geen aanvaard woningbouwprogramma. Daardoor is de huidige woonvisie en het woningbouwprogramma (planlijst) van 2016 van kracht. Bij de beoordeling van de planlijst van 2016 en de daarbij behorende behoefteberekeningen blijkt dat op basis van de planmonitor 2016 t/m 2029 onderhavig plan binnen de bandbreedte van de Bevolkingsprognose (BP) past. In dit kader wordt aan Trede 1 van de Ladder voldaan. De woningbehoefte in Kaag en Braassem is nader onderzocht in de Woningmarktanalyse 2015. Zie bijlage 5. Hieruit blijkt dat er in Leimuiden behoefte is aan 300 woningen tot 2030. Dit project geeft daar mede invulling aan. In het rapport zijn voor de kwalitatieve behoefte meerdere scenario's geschetst. Het soort woningen wordt afgestemd op de actuele behoefte. De flexibele opzet van dit bestemmingsplan sluit daarbij aan.
- De locatie ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied. Het deel buiten bestaand stedelijk gebied betreft de voormalige vuilstort. De provincie heeft per brief aangegeven dat woningbouw op deze plek mogelijk is wanneer de locatie gesaneerd is. De woningbehoefte kan niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied geacommodeerd worden. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 3.3.2.
- De locatie wordt passend multimodaal ontsloten per auto, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

3.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) 2014

In het Luchthavenindelingbesluit (LIB) staan de regels voor het gebruik van de luchthaven en de bebouwing rond Schiphol. Op basis van het LIB kunnen beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Het plangebied ligt buiten de beperkingenzone voor bebouwing. In paragraaf 4.7 wordt nader op de hoogtebeperkingen ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Programma ruimte (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.

- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Dit project geeft specifiek invulling aan rode draad 1 en 3.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha moeten in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij Provinciale Staten. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 hectare, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voorzover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend.

Leimuiden West is in (een partiele herziening van) het Programma ruimte opgenomen met 7 ha bruto: "Deze voormalige vuilstortlocatie zal worden ontwikkeld voor woningbouw in combinatie met een verbetering van het sportcomplex. De woningbouwlocatie is opgenomen in de regionale woonvisie. De gemeente wil op korte termijn beginnen met het opstellen van een bestemmingsplan."

3.3.2 Verordening Ruimte (inclusief actualisaties 2016)

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing

- a. Er is sprake van een actuele regionale behoefte. Zie paragraaf 3.2.2. De behoefte is in samenspraak met de provincie bepaald en passend bevonden.
- b. De ontwikkeling past niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied. Het deel binnen bestaand

stedelijk gebied betreft het intensiever benutten van sportvelden. Het gebied buiten bestaand stedelijk gebied betreft de voormalige vuilstortplaats. Dit is een voormalige stedelijke functie. Woningbouw op deze locatie maakt de sanering van de vuilstort mogelijk. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Leimuiden zijn de volgende locaties onbebouwd (zie voor het kaartje figuur 3.1 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan):

1. Sportpark (dit wordt gedeeltelijk met dit bestemmingsplan benut).
2. Beukenlaan III (woningbouw is reeds opgeleverd dus in de toelichting van het ontwerp is ten onrechte opgemerkt dat deze locatie onbebouwd is).
3. Beukenlaan IV (op deze locatie zijn de IJclub Nut en Vermaak, Scouting '63 en de Volkstuinenvereniging actief. Voor deze verenigingen is geen beschikbare locatie gevonden. Dit zijn sociaal belang behartigende instellingen. Het is onwenselijk om deze op te heffen ten behoeve van woningbouw. In dit kader is Beukenlaan IV als niet beschikbare ruimte voor woningbouw aangemerkt).
4. Dit betreft een aantal dijklichamen waaronder de historische dijk die door het dorp kronkelt (dit betreft geen geschikte locatie voor woningbouw).
5. Connexionterrein (dit plan valt heden onder categorie 3 en er zijn voorbereidingen om deze in procedure te brengen. Bij de beoordeling is het aantal van 40 woningen meegenomen in de kwantitatieve benadering. Leimuiden West gaat niet ten koste van deze planvorming).
6. Herstructurering (voor enkele locaties wordt herstructurering voorbereid te weten:
 - Dorpshart (a): Dorpshart Leimuiden is reeds vastgesteld. Leimuiden West gaat niet ten koste van deze woningbouw. De oplevering van woningbouw van Dorpshart Leimuiden heeft enige vertraging opgelopen vanwege een beroepsprocedure die momenteel bij de Raad van State loopt.
 - Dorpsstraat 31 (b): betreft de oude Rabobanklocatie en het bestemmingsplan is reeds vastgesteld en onherroepelijk geworden. Heden wordt volop gebouwd en de oplevering zal niet lang meer op zich laten wachten.
 - Brede school (c): woningbouw is vanwege de verdichting stedenbouwkundig als niet wenselijk bevonden. In de omgeving is reeds een te hoge bebouwingsdichtheid.
 - Locatie rond de voormalige School met den bijbel (d): deze gronden zijn in particulier eigendom en hebben bovendien een maatschappelijke bestemming. Vanuit de eigenaar bestaat er momenteel geen initiatief tot woningbouw.



Figuur 3.1 onbebouwde locaties bestaand stedelijk gebied Leimuiden

- c. De locatie wordt passend multimodaal ontsloten (zie hoofdstuk 2) en past in de doelstellingen van

de kwaliteitskaart. De locatie wordt opgenomen in het programma ruimte.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

Het plangebied ligt deels buiten bestaand stedelijk gebied (de voormalige vuilstort).

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Het gebied is op de kwaliteitskaart deels aangeduid als 'Kwaliteit in Stads- en dorpsgebied' en deels als 'droogmakerij als herkenbare eenheid'. Zie ook de toetsing aan het Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied in paragraaf 2.5. Intensief ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en kwaliteitsverbetering door het saneren van een vuilstort past binnen de visie (inpassen). In paragraaf 2.8 van deze toelichting is een weergave gegeven van het huidige vervuiling op de voormalige stortplaats en de te realiseren kwaliteitsverbetering. Naast de sanering wordt met de woningbouw de herontwikkeling van het sportcomplex mogelijk gemaakt en wordt de noodzakelijke (sociale) woningbouw gerealiseerd die nodig is voor draagvlak van de geplande herstructurering van Leimuiden centrum. Bij het ontwerp van de woningbouwontwikkeling is veel aandacht besteed aan de overgang naar de omgeving (zie paragraaf 2.5).



Figuur 3.2 Uitsnede ruimtelijke kwaliteitskaart

Het plangebied is op de visiekaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' deels aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3.3 Uitsnede visiekaart 'Beter benutten bebouwde ruimte'

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Toetsing

Het gebied valt niet meer onder een bijzondere beschermingscategorie. De oever wordt wel natuurvriendelijk ingericht.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

1. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - a. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
2. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
3. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Toetsing

Dit project maakt de sanering van een voormalige vuilstort mogelijk. Omdat de ontwikkeling wordt gerealiseerd op basis van een integraal ontwerp en voldoet aan de uitgangspunten van de kwaliteitskaart, worden verdere aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Onlangs zijn de als EHS aangewezen delen van het plangebied vervallen. Het betrof een fout op de kaart.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vevat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

1. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
2. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing

Op de kwaliteitskaart zijn geen richtpunten opgenomen die van invloed zijn op de ontwikkeling. Daarnaast valt het gebied niet onder een bijzondere beschermingscategorie. Wel is het gebied getoetst aan het gebiedsprofiel (zie paragraaf 2.5) waarmee tevens invulling wordt gegeven aan het Werkboek Ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen

Lid 1 Bestemming waterkering

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op, bestemt die waterkering als zodanig.

Lid 2 Bestemming of gebiedsaanduiding van beschermingszones

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

Lid 3 Omvang waterkering en beschermingszones

De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Lid 4 Regels voor regionale waterkering en gronden in de beschermingszone

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij

de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

Lid 5 Advies beheerder waterkering

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart waterveiligheid

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de regionale waterkering. De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast vindt overleg plaats met de waterbeheerder.

3.3.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011, actualisering 2012)

De provincie vindt dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu, nu en in de toekomst.

Op dit moment staat er in het algemeen druk op de woningmarkt, terwijl er ook gebieden zijn met een ontspannen of zelfs krimpende woningmarkt. De omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad is niet in balans. Daarvoor moet de bestaande voorraad kwalitatief verbeteren, vraag en aanbod van woonmilieus beter op elkaar worden afgestemd en meer binnenstedelijk worden gebouwd. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om in 2020 de gewenste voorraad te hebben. Dit project geeft mede invulling aan een gewenste sanering van een vuilstort en aan kwaliteitsverbetering en intensiever ruimtegebruik van een sportcomplex binnen bestaand stedelijk gebied.

De door de regio Holland Rijnland aangeboden woonnotitie is door de provincie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Dit plan is regionaal afgestemd.

3.3.4 Woningbehoefteraming (WBR 2016) en Regionale woonagenda Holland Rijnland (2014)

Naar verwachting neemt het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland de komende vijftien jaar verder toe en verandert de bevolking qua leeftijd en samenstelling van huishoudens flink door vergrijzing en gezinsverdunding. Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze regionale woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Hierbij is voor wat betreft de concrete vertaling een onderscheid gemaakt naar de drie subregio's.

De regionale behoefte tot 2030 wordt geraamd op ruim 29.000 woningen. In subregio oost is behoefte aan bijna 9.000 woningen.

Voor Kaag en Braassem wordt uitgegaan van de Woningbehoefteraming van de provincie (WBR 2016): behoefte aan ca 1.300 woningen tot 2030.

Lijst van woningbouwplannen

In het woningbouwprogramma van de regio worden verschillende categorieën van plannen onderscheiden. Categorie 1 bevat plannen of fases van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd. Categorie 2 bevat plannen die worden aangesproken als daar marktruimte voor is. Als het plan past binnen de WBR wordt het tot categorie 2a gerekend, is dat niet het geval dan valt het in categorie 2b. Voor deze categorie is (sub)regionale afstemming vereist voor zover de plancapaciteit hierdoor uitkomt boven de WBR. Categorie 3 zijn de plannen die in meerdere opzichten onzeker zijn. In de laatste categorie 4 zijn plannen opgenomen die een bovenlokale gebiedsontwikkeling mogelijk moeten maken. Daar liggen afspraken tussen verschillende overheden aan ten grondslag. Zij zijn bedoeld voor een bovenregionale (categorie 4a) of bovenlokale vraag (categorie 4b). De plannen in categorieën 3 en 4 worden (sub)regionaal afgestemd en 4a ook bovenregionaal. Het bouwprogramma is een dynamische planlijst die ten minste jaarlijks wordt herijkt en in overeenstemming wordt gebracht met de actuele ontwikkelingen op de subregionale markt.

Regionale afstemming

De regio heeft heden nog geen herziene regionale woonvisie en geen aanvaard woningbouwprogramma. Daardoor is de huidige woonvisie en het woningbouwprogramma (planlijst) van 2016 van kracht. Bij de beoordeling van de planlijst van 2016 en de daarbij behorende behoefteberekeningen blijkt dat op basis van de planmonitor 2016 t/m 2029 onderhavig plan binnen de bandbreedte van de Bevolkingsprognose past, zie ook paragraaf 3.2.2.

3.3.5 Structuurvisie Holland-Rijnland (2009, herziening 2012)

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

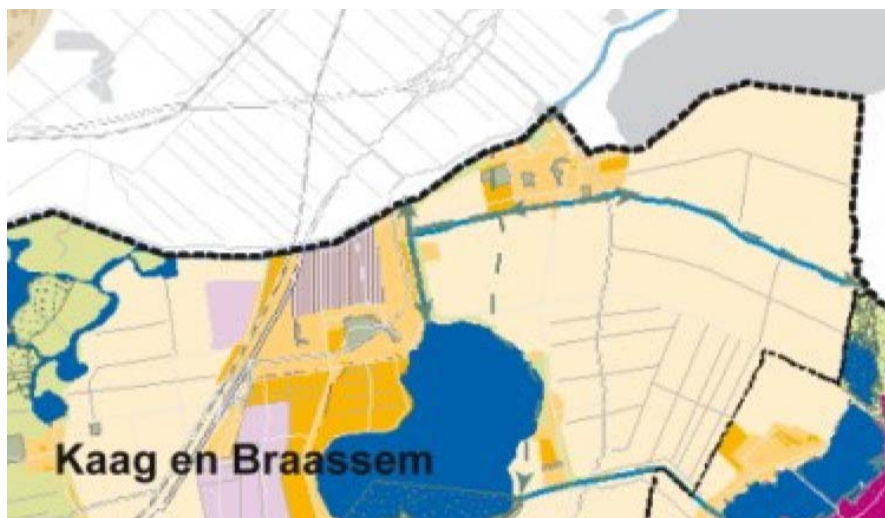
De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

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

Toetsing

De westzijde van Leimuiden is aangemerkt als nieuw stedelijk gebied. De ontwikkelingen in het

plangebied passen hierdoor binnen de regionale structuurvisie.



Figuur 3.5 Uitsnede regionale structuurvisie

3.4 Gemeentelijk beleid

Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (2011)

Het doel van deze structuurvisie is het integraal in beeld brengen van vraagstukken en kansen en deze te gebruiken als bouwstenen voor een helder toekomstperspectief. De Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie is de basis voor nieuw te maken beleid op gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, economie, toerisme, landschap en bestemmingsplan.

In de structuurvisie wordt voor de kernen binnen Kaag en Braassem een onderscheid gemaakt in 'Groen- en groeikernen'. Leimuiden is aangemerkt als groeikern met het volgende perspectief:

- Kwantitatief (en kwalitatief) uitbreiden woningaanbod
- Versterken commerciële voorzieningen
- Versterken maatschappelijke voorzieningen

Voorts wordt er voor het beleidsveld recreatie aangestuurd op het benutten van de aanwezige recreatieve kansen. Hierin zit ook de wens opgenomen om de huidige relatie tussen het water en het land te laten bloeien. Voor wat betreft de volkshuisvesting heeft de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie beide vigerende woonvisies (van voormalig Alkemade en Jacobswoude) in zich opnemen.

Met bijna 5.000 inwoners is Leimuiden de op één na grootste kern van de gemeente Kaag en Braassem. Het toevoegen van nieuwe woningen draagt bij aan het vergroten van het draagvlak voor het behoud van de voorzieningen en de levendigheid.

Met de ontwikkeling van het voormalige voetbalveld, voormalige stortplaats en Beukenlaan heeft Leimuiden voldoende toekomstige groeimogelijkheden. De locaties bieden mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling van onderscheidende woonmilieus voor alle doelgroepen.

Het project Beukenlaan 4 (64 woningen) zal geen doorgang vinden, waardoor de ontwikkeling van het voormalige voetbalveld en de voormalige stortplaats meer prioriteit voor de toekomstige groeimogelijkheden zal krijgen. Nu het plan Beukenlaan 4 geen doorgang meer vindt zijn er geen gemeentelijke woningbouwplannen meer aan de orde. Conform Keuze 1 van de strategische keuzes realiseert de gemeente zelf geen nieuwe woningbouwplannen meer. Er zijn uiteraard nog wel steeds nieuwe woningen gewenst. De gewenste en geplande te realiseren woonmilieus voor de diverse doelgroepen kunnen worden gerealiseerd in Leimuiden-West.

Leimuiden kenmerkt zich door de ligging aan het water. Het dorp is omringd door water. Aan de noordzijde ligt de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder die veel kansen biedt op het gebied van watertoerisme. Met de ontwikkeling van Meerewijk 3 (voormalige stortplaats) wordt de kenmerkende ligging aan het water verder versterkt. Op een locatie aan het water wordt een openbare plek gecreëerd.

Leimuiden heeft een karakteristiek aanbod aan winkels. Met dit specialistische aanbod kan Leimuiden zich onderscheiden van andere dorpskernen in de omgeving. Leimuiden heeft ook een karakteristiek aanbod van woonmilieus. In Leimuiden-West wordt deze potentie optimaal benut. De eigenheid van het dorp wordt versterkt. Dit zal het draagvlak voor specialistische detailhandel en een gevarieerd verenigingsleven doen toenemen.

Komende jaren zal het centrum van Leimuiden ingrijpend geherstructureerd worden. Er komen nieuwe woningen en circa 1.000 m² extra winkelvloeroppervlakte.

De ontwikkelingen in het dorpshart gaan goed samen met de ontwikkelingen in Leimuiden-West. Het woningaanbod is niet concurrerend vanwege de grote verschillen qua locatie (dorpscentrum v. dorpsrand). Leimuiden-West biedt de mogelijkheid om huishoudens te behouden voor het dorp en nieuwe huishoudens aan te trekken (regionale aantrekkingskracht). Dit verhoogt het draagvlak van de voorzieningen in het dorpshart.

Leimuiden is aan drie zijden omsloten door water, maar maakt slechts in beperkte mate gebruik van deze kwaliteit. Door de sanering van de voormalige vuilstort ontstaat de mogelijkheid om het dorp Leimuiden optimaal te oriënteren op de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Derhalve wordt ook een openbare plek gecreëerd aan het water. Ook kan de zichtbaarheid van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder verbeterd worden (achterkant wordt voorkant), alsmede de (recreatieve) routes naar het dorpscentrum.



Figuur 3.6 Uitsnede Structuurvisiekaart

Door de realisatie van de woningbouw ontstaan financieringsmogelijkheden voor de herontwikkeling van de sportvelden en de sanering van de voormalige vuilstort.

Demografische ontwikkeling

In de MRSV is de demografische ontwikkeling van Kaag en Braassem beschreven. Hierbij is aangegeven dat de gemeente Kaag en Braassem per 1-1-2011 in totaal 25.746 inwoners in 10.716 woningen telde. Na een periode van bescheiden groei stabiliseert de bevolkingsomvang van Kaag en Braassem de komende jaren rond de 26.000 inwoners. Van echte krimp is voorlopig geen sprake. Wel gaat de samenstelling van de bevolking veranderen. Opvallend is de toename van het percentage ouderen (55+)

en de afname van het percentage jongeren (25-). Deze demografische overgang is al enige jaren aan de gang. De trend gaat zich de komende jaren in versneld tempo voortzetten.

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft gevolgen voor de samenstelling van de huishoudens. Oudere huishoudens zijn meestal kleiner dan jonge gezinshuishoudens.

De veranderende gezinssamenstelling gaat zorgen voor een andere vraag naar woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bovendien betekent deze verandering dat de bouw van nieuwe woningen niet direct leidt tot een toename van de bevolking. Bovendien moeten we er rekening mee houden dat deze trend zich overal in Nederland voor doet, en dan vooral in de kleinere kernen. De markt voor eengezinswoningen staat daarmee onder druk.

Met de realisatie van de woningen in Leimuiden-West wordt invulling gegeven aan deze vraag naar eengezinswoningen en woningen voor ouderen.

Behoud door ontwikkeling

De koers zoals beschreven in het Strategisch Document (behorende bij het MRSV) is 'behoud door ontwikkeling'. De gedachte achter deze koers is dat de gemeente haar kernkwaliteit als landelijke woongemeente wil behouden en versterken. Om een krachtige en landelijke woongemeente te kunnen blijven, moet de gemeente wel blijven ontwikkelen. Het Strategisch Document resulteerde in het formuleren van de opgaven. De MRSV volstaat niet met het formuleren van alleen de opgaven. Daarom is het noodzakelijk om in de MRSV heldere strategische keuzes te maken.

Een strategische keuze betreft het delen van verantwoordelijkheid. De gemeente gaat uit van een sterkere focus op zelfredzaamheid van inwoners en organisaties. De benadering die de gemeente daarin kiest richt zich meer dan voorheen op maatwerk en op wat er echt nodig is. Dit vraagt om meer samenwerking en afstemming. Maatschappelijke vraagstukken van vandaag vragen om een gezamenlijke aanpak, waarin iedereen een deel van de verantwoordelijkheid draagt. In het ruimtelijke domein betekent het dat de gemeente niet meer vanzelfsprekend het initiatief neemt. Particulier initiatief zal steeds vaker nodig zijn om ruimtelijke ontwikkelingen gestalte te geven. De gemeente kiest vaker voor een faciliterende rol.

Daarnaast is één van deze keuzes is het verschil aanwijzen tussen groei- en groenkernen. De gedachte bij het maken van een onderscheid tussen groei- en groenkernen is dat niet het behoud van voorzieningen voorop moet staan, maar de kwaliteit van (samen)leven. Juist door het bundelen van voorzieningen en woningaanbod in de groiekernen versterken we de levensvatbaarheid van die voorzieningen. De kern Leimuiden is hierbij aangewezen als groiekern voor het kwantitatief (en kwalitatief) uitbreiden van het woningaanbod.

De ontwikkeling van de woningen in Leimuiden-West past binnen de strategische keuzes ten aanzien van groiekernen en particulier initiatief.

N.B.: Op de kaart voor wonen zijn alleen in 2012 bekende plannen binnen de toenmalige rode contour opgenomen. Inmiddels is de Ladder voor duurzame verstedelijking het toetsingskader of voldaan wordt aan de behoefte. Deze toetsing is uitgevoerd, zie paragraaf 3.3.2.

Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem (2009)

De beleidsnotitie bevat een basisregeling om beroep aan huis ruim maar zonder uitstralingseffecten mogelijk te maken. De woonomgeving mag geen hinder hebben van het vestigen van beroep aan huis door een burger. De ruimhartigheid is vooral besloten in het gegeven dat 40% van het woonoppervlak (max. 50 en 100 m²) voor het beroep aan huis gebruikt mag worden en dat er geen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het te gebruiken woonoppervlak.

In de planregels is de basisregeling uit de notitie 'Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem' verwerkt.

Insteekhovens (2009)

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 2 juni 2009 besloten dat een insteekhaven past binnen de bestemmingen Erf, Tuin of Woondoeleinden, tenzij het bestemmingsplan deze interpretatie nadrukkelijk uitsluit. Voor het maken van een insteekhaven is nog wel steeds een bouwvergunning nodig. Ook is een Watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Voorliggend bestemmingsplan maakt eveneens insteekhovens binnen de woonbestemming mogelijk.

Nota inbreidingslocaties (2011)

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.

De locatie is aangemerkt als sportveld en de voormalige vuilstort wordt niet als inbreidingslocatie gezien. De nota inbreidingslocaties is niet van toepassing bij projecten van dergelijke omvang.

Woningmarktanalyse 2015

Om een actueel lokaal beeld van de woningmarkt voor de gemeente en de verschillende kernen te krijgen hebben de gemeente Kaag en Braassem en de corporaties Woondiensten Aarwoude en MeerWone de woningmarktanalyse opgesteld. Deze analyse dient als basis voor zowel de woonvisie als de prestatieafspraken.

Naast de functie die de woningmarktanalyse heeft voor het onderbouwen van de woonvisie, dient de analyse als bouwsteen voor subregionale afstemming, met name met Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. En belangrijk is de onderbouwing van woningbouwprojecten in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Maar ook actuele thema's als Betaalbaarheid, de sociale opgave vanuit de Woningwet 2015 (passendheidstoets) en Huisvestingswet (Lokaal Maatwerk) vragen onderbouwing. Ook daarin voorziet dit onderzoek. Voor de corporaties levert het onderzoek daarmee essentiële informatie voor de vastgoed- en voorraadstrategie en het huurprijs- en toewijzingsbeleid.

Vanwege de groei in het aantal huishoudens, zal de behoefte naar ieder type woning groeien tussen nu en 2020:

- Het aantal eengezinshuurwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 100 tot 140 woningen. Als de trend zich voortzet dan is de behoefte 140 woningen, en in de beleidsvariant "langer thuiswonen" is de behoefte bijna 100 woningen.
- Bij de huurappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant "aandacht voor starters" is de behoefte het hoogst (bijna 80).
- Het aantal eengezinskoopwoningen in een rij kan worden uitgebreid met ongeveer 50 tot 90 woningen. In de trendvariant is de behoefte aan dit type het minst hoog, in de beleidsvariant "aandacht voor starters" het hoogst.
- De behoefte aan 2^{de}1-kapkoopwoningen is beperkt. Gewenst is uitbreiding van circa 20 tot ruim 30 woningen. In de beleidsvariant "langer thuiswonen" is de behoefte het hoogst omdat de doorstroming in dit segment stagneert.
- Het aantal vrijstaande koopwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 40 tot 55 woningen. In

de beleidsvariant "langer thuiswonen" is de behoefte bijna 55 woningen.

- Bij de koopappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant "langer thuis" is de behoefte het hoogst (bijna 80).

Uit de woningmarktanalyse blijkt met name dat er een tekort is aan sociale woningbouw. Het plan voorziet hier in. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorzien moet worden in ten minste 24 sociale huurwoningen en 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index).

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Verordening Ruimte
- Provinciale Structuurvisie

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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 en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het er om het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening

houdend met klimaatveranderingen.

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

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater.
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (en omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Leimuiden en bestaat in de huidige situatie uit een voormalige vuilstort en een sportcomplex met een voetbal- en tennisvereniging.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwaterstand III. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse van de voormalige vuilstort is circa NAP +0,3 m en ter plaatse van het sportcomplex circa NAP -4 m.

Waterkwantiteit

Ten noorden van de voormalige vuilstort is de primaire boezemwatergang Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder gelegen. Ook rondom het sportcomplex zijn verschillende polderwatergangen gelegen. Rondom de watergangen zijn beschermingszones gelegen zoals weergegeven op de legger. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder is een Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichaam. De Europese KRW-richtlijn moet ervoor zorgen dat het oppervlakte- en grondwater vanaf 2015 van een goede kwaliteit is en dat ecologische doelen behaald worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft doelen en maatregelen geformuleerd die nodig zijn om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen.

Veiligheid en waterkeringen

Evenwijdig aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder zijn regionale waterkeringen gelegen. Het sportcomplex ligt deels binnen de beschermingszones van de waterkering. De voormalige vuilstort is daarnaast buitendijks gelegen. De beschermingszone aan de buitenzijde bedraagt 11 meter en aan de binnenzijde 11 meter. De buitenbeschermingszone bedraagt 50 meter. Binnen de beschermingszones van de keringen gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen.



Figuur 4.1 Kern- en beschermingszone aanwezige waterkeringen

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is deels aangesloten op een gemengd rioolstelsel (sportcomplex) en is deels nog niet aangesloten op een rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van het aanwezige sportcomplex, de bouw van circa 37 woningen ter plaatse van het derde voetbalveld en de bouw van circa 67 woningen ter plaatse van de voormalige vuilstort.

Waterkwantiteit

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eisen van het hoogheemraadschap dient bij een toename in verharding van meer dan 500 m² 15% van deze toename te worden gecompenseerd.

Door de beoogde ontwikkeling vindt er een toename in verharding plaats. Door de flexibele opzet van het plan is de toename in verharding nog niet bekend. In voorliggend bestemmingsplan is geregeld dat aan de compensatie eis conform beleidsregel 4 van het Hoogheemraadschap zal worden voldaan. De toename in verharding zal deels worden gecompenseerd door de aanleg van boezemwater ter plaatse

van de voormalige vuilstort. De toename in verhard oppervlak aan de zuidzijde van het plangebied zal worden compenseert als polderwater. In overleg met het Hoogheemraadschap zal de exacte locatie worden bepaald.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De sanering voorkomt de uitspoeling van stortmateriaal (zie paragraaf 2.8). Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit en ecologie. De ecologische oever (vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan) draagt bij aan de na te streven doelen van de Kaderrichtlijn Water. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het daarnaast van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Het plangebied ligt aan de Ringvaart, door natuurlijke processen is een deel van het land de afgelopen jaren weggespoeld. Er is een vergunning aangevraagd en verleend voor het herstellen van de oude oeverlijn van de afgekalfde oever in de kern- en beschermingszone van de primaire boezemwatergang (kenmerk V56763). In voorbereiding op de ontwikkeling van dit gebied is in overleg met het waterschap de palenrij op de oorspronkelijke locatie terug geplaatst. De vergunning is opgenomen als 6.

De beoogde bebouwing in het noordelijke deelgebied ligt in de beschermingszone van de waterkering. Gezien het feit dat er van oudsher al bebouwing aanwezig is rondom de betreffende waterkering, betreft het hier de situatie "bouwen binnen de bebouwde contouren" (beleidsregel waterkering 19.8 artikel 2) Wanneer de bebouwing zich binnen de kern en beschermingszone bevindt, maar buiten het profiel van vrije ruimte en niet boven op de kruin, zijn bouwwerken onder voorwaarden toegestaan. Van belang is dat het waterkerend vermogen niet mag worden aangetast, daartoe dient het bouwwerk te voldoen aan een veiligheidsfactor. Dit moet worden aangetoond tijdens de uitvoering en in de eindsituatie. De bebouwing mag daarnaast geen belemmering vormen voor inspectie, beheer en onderhoud.

Voor de werkzaamheden in de waterkering, waaronder de aanleg van de weg en de bouwwerkzaamheden, zal er een vergunning worden aangevraagd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen., bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitloegende bouwmaterialen en het vermijden van vervuulende 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 hiervan 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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het bestaande en te handhaven oppervlaktewater binnen het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Normstelling en beleid

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN);

Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder zijn diverse EHS-gebiedjes aangewezen. Het veenweidegebied ten zuiden van Leimuiden is aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 11,2 km ten zuidoosten van het plangebied en betreft Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Dit gebied is gevoelig voor extra stikstofdepositie.

In het plangebied wordt aan de noordrand van de voormalige stortplaats een natuurvriendelijke oever ontwikkeld.

Doordat het plangebied op relatief grote afstand van de beschermde natuurgebieden is gelegen, kunnen directe effecten zoals areaalverlies, versnippering en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De verandering van de sportvelden en de woningbouw leidt in de gebruiksfase niet tot een waarneembare toename van de verstoring in het weidevogelgebied. De bouwfase kan wel tijdelijk leiden tot extra verstoring. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten wordt de verstoring voorkomen. Verstoring van Natura 2000-gebieden is gezien de afstand geheel uitgesloten. De ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Leimuiden wordt in het noorden direct ontsloten op de A4. Het verkeer richting Alphen aan de Rijn zal ook toenemen. De N207 ligt echter op zeer ruime afstand van de stikstofgevoelige Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie door een toename van het verkeer wordt dan ook uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een veldonderzoek naar vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen, amfibieën en vissen, gedurende de maanden maart tot en met augustus 2016. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. De resultaten van het onderzoek zijn geactualiseerd voor de Wet natuurbescherming.

Uit het veldonderzoek komt naar voren dat in het gebied vleermuizen foerageren en dat de Ringvaart van betekenis is voor de meervleermuis. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren en vliegen. De Ringvaart wordt niet direct of indirect wezenlijk beïnvloed door bijvoorbeeld licht. Potentiele verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken omdat er geen bebouwing in het gebied aanwezig is en bomen met gaten (waarin vleermuizen kunnen verblijven) ontbreken. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Nesten van roofvogels, uilen of andere vogels met vaste rust- en nestplaatsen zijn niet waargenomen. Tevens leven in het gebied geen beschermde amfibieën en vissen.

In tabel 4.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied naar verwachting aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.1: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

Wet Natuurbescherming		
Vogelrichtlijn		alle inheemse soorten Waargenomen: roodborst, winterkoning en gaai, houtduif, koolmees, pimpelmees, zwartkop, heggenmus, waterhoen, meerkoet, gierzwaluw en merel. Waarnemingen bekend van o.a. buizerd, bruine kiekendief, kneu, spotvogel, zeearend, en visarend.
Habitatrichtlijn bijlage IV		Gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, watervleermuis
Overige soorten	Vrijstellingsregeling provincie Zuid Holland	huisspitsmuis, bosmuis, veldmuis

Een bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Wet natuurbescherming niet optreden. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 104 woningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. De realisatie van de woningen kan leiden tot tijdelijke verstoring door trillingen, licht en geluid. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Er is geen ontheffing nodig voor de 'overige' beschermde soorten omdat in provincie Zuid-Holland hiervoor een vrijstelling geldt van de relevante verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- In het plangebied zijn algemene broedvogels aanwezig als roodborst, winterkoning, gaai, houtduif en koolmees. Bij aanvang en tijdens werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen

broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

- Er zijn geen nesten aangetroffen van vogels met jaarrond beschermde nesten als de buizerd. Mogelijk maakt de soort gebruik van het gebied als jachtgebied. De soort buizerd heeft een jachtterritorium van enkele kilometers rondom een nest. Het voedsel wordt bij voorkeur vanuit standjacht gezocht in een gevarieerd gebied, bestaande uit open plekken, weilanden, akkers en open plekken. De functionele leefomgeving van mogelijk aanwezige nesten in de omgeving van het plangebied wordt niet beperkt door verlies van dit (potentieel) jachtgebied. Er is voldoende alternatief habitat van voldoende kwaliteit aanwezig in de directe omgeving dat kan fungeren als jachtgebied voor de buizerd.
- De rugstreeppad is niet aangetroffen in het plangebied. De rugstreeppad kan worden aangetrokken door graafwerkzaamheden. Het vestigen van de soort wordt voorkomen door de aanwezigheid van voldoende ontwateringsmogelijkheden in het plangebied.
- In de bomen in het plangebied zijn geen gaten of kieren aangetroffen die geschikt zijn voor vleermuizen. Er is daarnaast geen bebouwing aanwezig. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.
- Het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied door vleermuizen. Aangezien er voldoende alternatieven foerageermogelijkheden aanwezig zijn, kunnen negatieve effecten op foerageermogelijkheden worden uitgesloten.
- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de Ringvaart een specifieke zone is voor de meervleermuis. De Ringvaart wordt niet beïnvloed door de beoogde plannen en leidt derhalve niet tot negatieve effecten.
- Van gewone- en ruige dwergvleermuis werden sociaalroepende vliegende individuen aangetroffen, dit betroffen geen vaste verblijfplaatsen. De betreffende locaties, rondom het plangebied, worden ook niet beïnvloed door de plannen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt tot een positief effect op beschermde soorten of natuurgebieden (sanering van een vuilstort). De realisatie van natuurvriendelijke oevers zal een bijdrage leveren aan de ecologische waarde van het terrein. De Wet natuurbescherming en het provinciaal natuurbeleid staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Situatie

In het bestemmingsplan worden 104 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan gaat uit van 8 bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen zijn nieuwe geluidgevoelige functies en zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszones van bestaande wegen rond het plangebied. De Weteringweg, Leimuiderdijk en een deel van de Kerklaan (west) vallen binnen deze wettelijke geluidzone. De exacte situering van de woningen binnen de bouwvlakken is in deze fase nog niet vastgelegd.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal 30 km/uur wegen. Op grond van de Wgh geldt voor deze wegen geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is het wenselijk de straten Leeuwerik, Kievit en de Kerklaan (oost) ook te betrekken in het akoestisch onderzoek, zie Bijlage 8.

Onderzoek

Uit de modelresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij deelgebied 1, 2 en 3 overschreden wordt als gevolg van het verkeer op de gezoneerde Weteringweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële, verkeers- en vervoerskundige of praktische aard.

Op de niet gezoneerde interne wegen overschrijdt de geluidbelasting de richtwaarde van 48 dB met maximaal 4 dB daar waar de woningen binnen circa 3 meter van de weg worden gebouwd. In de praktijk zal een woning verder van de weg worden gebouwd, waardoor naar verwachting geen sprake is van overschrijding van de richtwaarde. De geluidsbelasting op de overige (niet) gezoneerde wegen; de Leimuiderdijk, Leeuwerik, Kerklaan en Kievit, bevinden zich onder de richtwaarde van 48 dB. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Cumulatie van de geluidbelasting kan door slechts een overschrijding op één gezoneerde weg achterwege worden gelaten. Ten behoeve van het bepalen van het woon- en leefklimaat is dit toch berekend. Op basis van de milieukwaliteitsmaat is er sprake van een 'matig' woon- en leefklimaat bij de woning nabij de betreffende waarneempunten.

Conclusie

De hogere waarde wordt alleen op de eerste bebouwingslijn langs de vaarweg bereikt. Meer dan de helft van de woningbouw binnen het plangebied wordt achter deze eerste bebouwingslijn gerealiseerd waardoor deze woningen afgeschermd worden voor het geluid ten gevolge van het verkeer op de Weteringweg. Tevens is bij elke woning ten minste één geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig, te weten de gevel aan het binnenterrein. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland en staat de aanvraag voor hogere waarde niet in de weg.

Voor de geluidgevoelige functies van woningen op deelgebied 1, 2 en 3 dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem een hogere waarden vast te stellen conform onderstaande tabel. Het conceptbesluit zal samen met dit plan terinzage worden gelegd.

Tabel 4.2 Ontheffingswaarde wegverkeerslawaa

Omschrijving locatie	Ontheffingswaarde	Bron
Woningen deelgebied 1 'de kleine eilanden'	51 dB	Weteringweg
Woningen deelgebied 2 'centrale ruimte'	50 dB	Weteringweg
Woningen deelgebied 3 'het grote eiland'	50 dB	Weteringweg

De hogere waarde wordt in het kadaster vastgelegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De ontwikkeling in het plangebied valt met de realisatie van circa 104 woningen in een categorie die is aangewezen in het Besluit niet in betekenende mate. Ook zal de herinrichting van de sportvelden niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alhoewel het tenniscomplex in omvang toeneemt (één tennisbaan en een minibaan), zal het voetbalcomplex in omvang afnemen ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. De herinrichting van de sportvelden zal dan ook niet leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

Grenzend aan de beoogde nieuwbouw ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats is Jan Kok Scheeps- & Jachtwerf B.V. gelegen. In de milieuvergunning van dit bedrijf zijn voorschriften opgenomen om luchtverontreiniging te voorkomen. Om meer inzicht te krijgen in de emissies, is een inventariserend bedrijfsbezoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst, hieruit blijkt dat de emissies naar de buitenlucht vanuit het bedrijf op dit moment beperkt zijn. De verhoging van de milieucategorie van de scheepswerf kan gevolgen hebben voor de omgeving. Indien het bedrijf besluit mechanisch verf op te gaan brengen en binnen 50 meter van het emissiepunt gevoelige gebouwen zijn gelegen, worden in een vergunning voorschriften opgenomen ten aanzien van emissies naar de buitenlucht. De luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen zal daarom voldoen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2012 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Weteringweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen (concentratie PM₁₀: 21,0 µg/m³; NO₂: 21,2 µg/m³; PM_{2,5}: 13,3 µg/m³; PM₁₀

overschrijdingsdagen: 8,6). Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

Binnen het plangebied vinden verschillende ontwikkelingen plaats:

- Realisatie van een kunstgrasveld ter plaatse van veld 2 van de voetbalvereniging en uitbreiding van de tennisvereniging;
- Woningbouw ter plaatse van het voormalige voetbalveld;
- Bouw van woningen ter plaats van de voormalige vuilstort.

Voor voetbalvelden en tennisbanen geldt op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 m tot een rustige woonwijk (van de sportbestemming tot de gevel van de woningen) en 30 m tot een gemengd gebied. Het gebied direct rondom het sportcomplex is te categoriseren als gemengd gebied door de aanwezigheid van de verschillende functies als sport, volkstuinen en woningen. De afstand van het huidige sportcomplex tot de reeds aanwezige woningen is 30 m of meer. In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van de sportvelden reeds de bestemming sport opgenomen. De grenzen van deze sportbestemming wijzigen niet. De maximaal toelaatbare afstand tot de woningen conform het vigerend bestemmingsplan wordt dan ook niet overschreden. Wel mogen de lichtmasten in de beoogde situatie 16 meter bedragen in plaats van 12 meter.

Er is licht onderzoek uitgevoerd naar de twee varianten voor de inrichting van de sportvelden. Conclusie voor beide varianten is de omwonenden van het sportcomplex geen lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV, zie bijlagen 9 en 10.

Ter plaatse van het voormalige voetbalveld worden woningen gerealiseerd. Bij de realisatie van deze woningen wordt rekening gehouden met de richtafstand van 30 m tot het aanwezige sportcomplex. Ten zuiden en oosten van de woningen die op en naast het voormalige voetbalveld worden gerealiseerd is een volkstuinencomplex gelegen. Volkstuinen zijn niet direct genoemd in de VNG-publicatie. Bij volkstuinen hoeft geen rekening te worden gehouden met richtafstanden.

Ook op de voormalige vuilstort worden woningen gerealiseerd. Ten noorden en oosten van het gebied zijn geen hinder veroorzakende functies gelegen. Ten westen van het gebied is de Scheepswerf Kok gelegen. Dit is een categorie 4.1 bedrijf met een nadere aanduiding voor scheepsbouw- en reparatie. Voor de huidige activiteiten geldt een richtafstand van 200 meter voor de gewenste bedrijfsactiviteiten, die vallen onder milieucategorie 5.1, geldt een richtafstand van 500 meter voor een rustige woonwijk.

Namens de inrichting is een akoestisch onderzoek opgesteld (bijlage 11). Uit dit onderzoek blijkt dat op een afstand van 50 meter van de inrichting een overschrijding van de richtwaarde van 45 dB(A) optreedt van 2 dB(A). Deze overschrijding wordt volgens het rapport veroorzaakt door de motafzuiging en de overslag aan de overzijde van de Ringvaart. Het geluid van de motafzuiging is op eenvoudige wijze te dempen of af te schermen. Hierover wordt door initiatiefnemer in overleg met de jachtwerf gegaan. Vooralsnog is uitgaan van 75 (+ 4 i.v.m. vergunningvrij bouwen) meter afstand van de bestemmingsgrens van de jachtwerf tot het bouwvlak van de nieuwe woning(en) conform het advies uit het namens de inrichting opgestelde rapport. Binnen 79 meter wordt op basis van dit bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk gemaakt. De gronden behouden hun huidige agrarische bestemming.

Ten zuidwesten van het plangebied op circa 250 m is een Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) gevestigd (Kerklaan 3). Dit betreft een inrichting welke valt onder milieucategorie 4.1. Het maatgevende aspect daarbij is geur. Voor milieucategorie 4.1 bedrijven geldt een richtafstand van 100m ten opzichte van een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Ook is bij de vergunningaanvraag voor de AWZI in 2005 door Witteveen + Bos een geuronderzoek uitgevoerd. De in dit onderzoek weergegeven geurcontouren van 1 ge/m³, vallen buiten het plangebied.

Conclusie

Ter plaatse van de beoogde woningen zal sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal Scheeps- en jachtwerf Kok niet in zijn bedrijfsvoering worden beperkt.

4.7 Schiphol

Beleid en normstelling

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

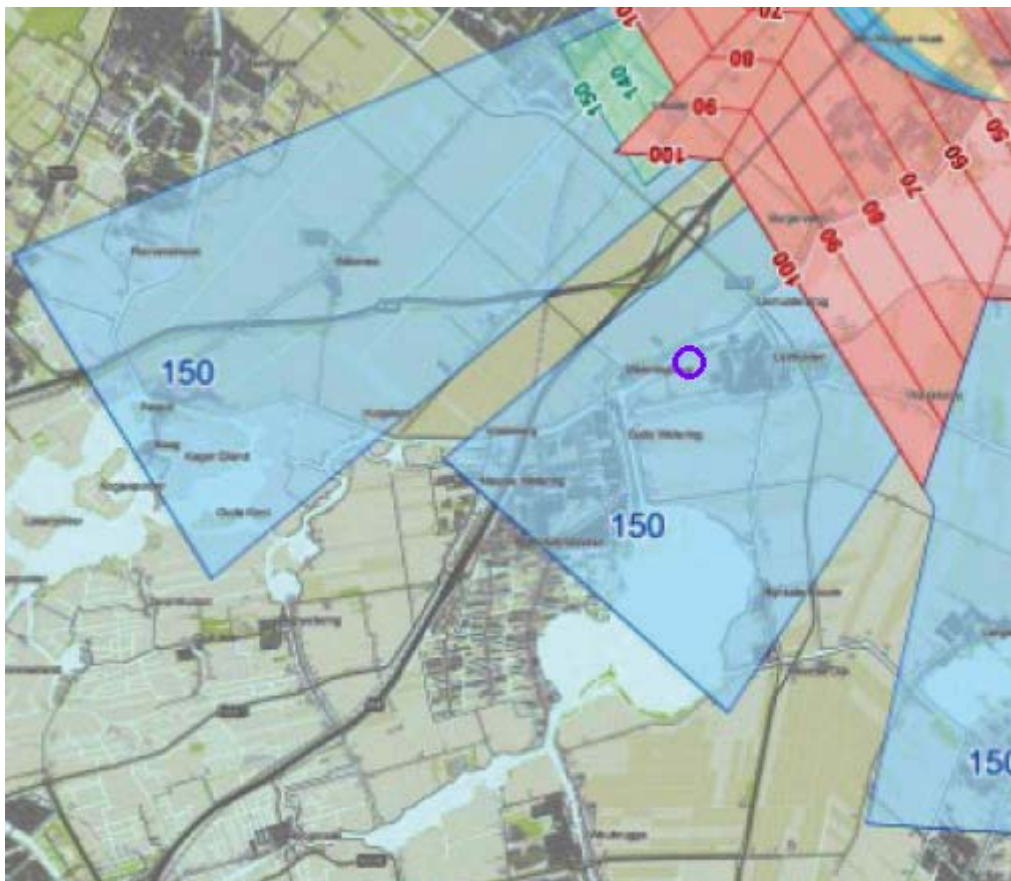
- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren uit het LIB voor Beperking bebouwing en Beperking aantrekken vogels.

Wel ligt het plangebied binnen de contouren uit het LIB met maatgevende toetshoogtes. Binnen het plangebied mag niet hoger dan 150 m worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied worden uitsluitend woningen gerealiseerd (met een maximale bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van de gestapelde bouw) en wordt het aanwezige sportcomplex herontwikkeld. Deze ontwikkelingen zullen qua bouwhoogte ruim onder de 150 m blijven. De aanwezigheid van de contour uit het LIB vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.2 Maatgevende toetshoogtes (LIB Schiphol) (plangebied paars omcirkeld)

4.8 Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen door bedrijven, het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen, spoorwegen en door buisleidingen en het gebruik van luchthavens.

Onderzoek

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van een kilometer. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. De plannen: herinrichting van de sportaccommodaties en woningbouw, hebben geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

Een nieuwe risicoberekening is niet nodig omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 meter bedraagt (Artikel 8, Besluit externe veiligheid transportroutes-(Bevt)). Volgens artikel 7 van het Bevt moet aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen wel aandacht worden besteed. Voor deze locatie zijn geen bijzondere voorzieningen nodig. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is voldoende om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden.

De locatie ligt op circa 800 meter van de N207. Volgens de risicokaart wordt de N207 ter hoogte van Leimuiden niet gebruikt voor het transport van toxische vloeistoffen. In het EV onderzoek voor de wegverbreding van de N207 tussen Alphen aan den Rijn en Leimuiden (Arcadis 2012) wordt ervan uitgegaan dat dit type transport wel plaatsvindt over de N207, namelijk toxische vloeistoffen van categorie LT2. Als dit uitgangspunt juist is, dan ligt een klein deel van het plangebied in het effectgebied (1%letaliteit) van de N207, want dat reikt tot 900 meter van de N207. Echter in dat geval geldt, net als voor de A4, dat er geen bijzondere voorzieningen nodig zijn. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering is voldoende.

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek

Binnen het plangebied ligt een rioleringsbuis. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen in het bestemmingsplan. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

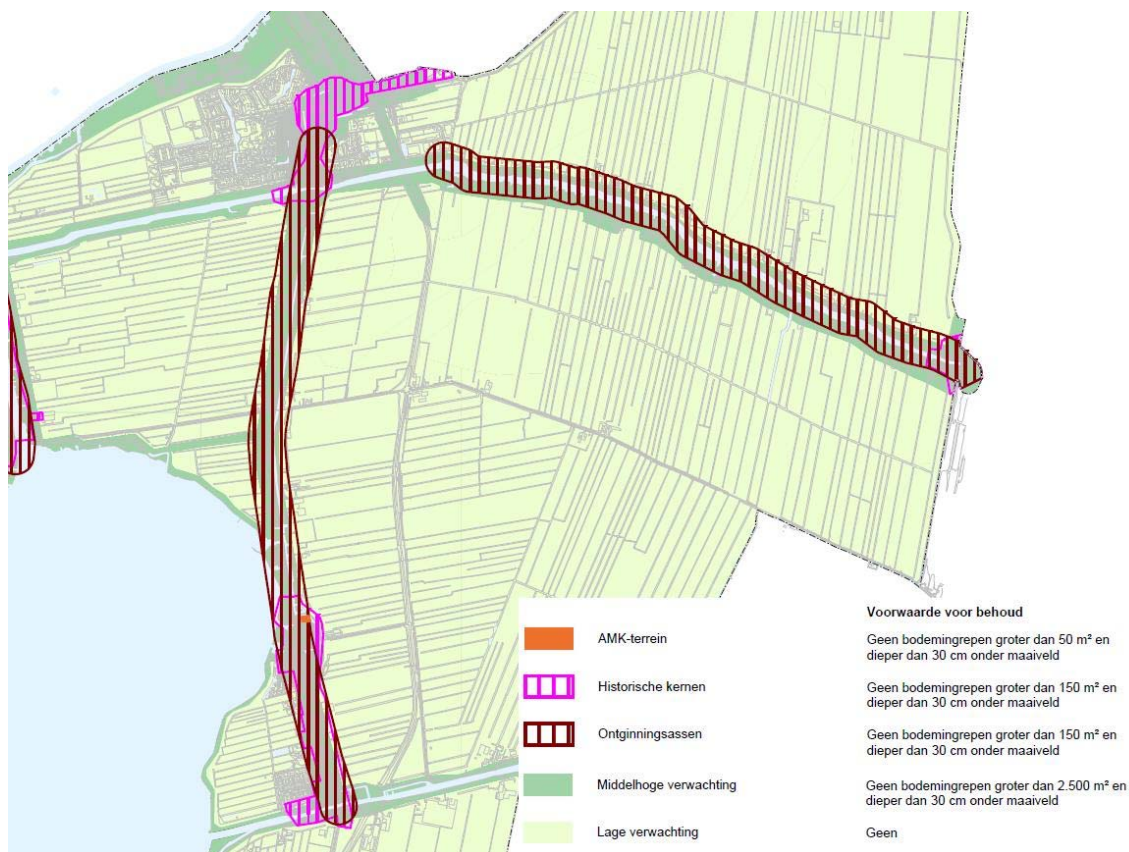
Ter plaatse van het plangebied is een voormalige vuilstort gelegen. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan is opgenomen in Bijlage 3. Het bevoegd gezag heeft hiermee ingestemd. Tevens is ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 12. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en Normstelling

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. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

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.



Figuur 4.3 Bijgestelde Archeologische beleidsadvieskaart

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van de archeologische beleidsadvieskaart een middelhoge en een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de lage verwachtingswaarde (sportvelden en ontwikkeling woningen voormalige voetbalveld) is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de geplande woningen langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (voormalige vuilstort) geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse geldt dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek vereist is.

Door Vestigia is een quickscan archeologie uitgevoerd (bijlage 13). Hierin wordt het volgende advies gegeven:

Op basis van het gemeentelijk beleid kan het zuidelijke deel (sportvelden) van het plangebied worden vrijgegeven. Voor het noordelijk deel geldt dat vanwege de specifieke landschappelijke situering en bodemopbouw in combinatie met het gebruik als vuilstort de kans op behoudenswaardige archeologie uit de prehistorie tot en met de late middeleeuwen zeer klein tot nihil geacht moeten worden. Er zijn wel aanwijzingen voor restanten uit de Tweede Wereldoorlog, waarvoor de gemeente geen specifiek beleid heeft geformuleerd. Historisch onderzoek heeft al plaatsgevonden de belevingswaarde is minimaal en eventuele kosten / baten van behoud of inpassing wegen niet op tegen de kosten.

Bij de uitwerking van de inrichtingsschets wordt bekeken op welke wijze eventueel rekening gehouden kan worden met de Wasserstellung. De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan in ieder geval niet in de weg.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen en herontwikkeling van het bestaande sportcomplex van circa 3,6 hectare. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor het

bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.13 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de woningen, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling.

De planopzet biedt flexibiliteit voor de beoogde herinrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het plan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd op de verbeelding en in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regeling is tevens afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'.

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene bepalingen. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 De bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Voor de gronden tussen de jachtwerf en de woningen (zie ook paragraaf 4.6) en ter plaatse van de dijk wordt de vigerende bestemming Agrarisch gehandhaafd. Op dit moment is hier geen woningbouw mogelijk aangezien nog niet is aangetoond dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het groen in het plangebied. Het betreft hier in hoofdzaak het 'belangrijke' groen in de wijk. Ondergeschikt groen is ook ondergebracht onder de bestemming 'Verkeer' en 'Woongebied'.

Artikel 5 Groen - 2

De bestemming 'Groen - 2' is opgenomen voor het groen ter plaatse van de noord- en oostzijde van de sportvelden. Hier zijn eveneens lichtmasten, ballenvangers en geluidschermen toegestaan.

Artikel 6 en 7 Groen - Natuurvriendelijke oever en Groen - Vrij en open zicht

De gronden binnen deze bestemmingen zijn geen onderdeel van het erf in de zin van Wabo aangezien de natuurvriendelijke oever en/of de openheid en het zicht hier voorop staan. Enerzijds zijn de bestemmingen opgenomen om een groene afscherming te realiseren naar de omgeving (zachte overgang) anderzijds wordt door het niet toestaan van vergunningvrij bouwen beoogd een wijds zicht op de omgeving te garanderen.

Binnen de bestemming Groen - Natuurvriendelijke oever is verharding niet toegestaan aangezien dit de natuurvriendelijke oever beperkt. Verharding is binnen de bestemming Groen - Vrij zicht en open zicht wel bij recht toegestaan, aangezien een terras het open zicht niet beperkt. Een bouwhoogte tot 1 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt geschikt geacht binnen de bestemming Groen - Vrij en open zicht, aangezien dat de openheid en het vrije zicht op de omgeving niet beperkt. Ten behoeve van de openheid en het zicht is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen om dichtbegroeiing aan de achterzijde te voorkomen.

Artikel 8 Sport

Het sportcomplex is opgenomen met de bestemming 'Sport' overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen welke zijn voorzien van een maximum bebouwingsoppervlak. Binnen dit bouwvlak kunnen hierdoor de nieuwe accommodaties worden gerealiseerd. Het opgenomen aantal te bebouwen vierkante meters biedt circa 10% extra bebouwingsruimte voor zowel de tennisvereniging als de voetbalvereniging. Voor de tennisvereniging is 500 m² opgenomen en voor de voetbalvereniging 1.500 m².

Artikel 9 Verkeer

De hoofdontsluiting is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is eveneens ruimte voor ondergeschikt groen.

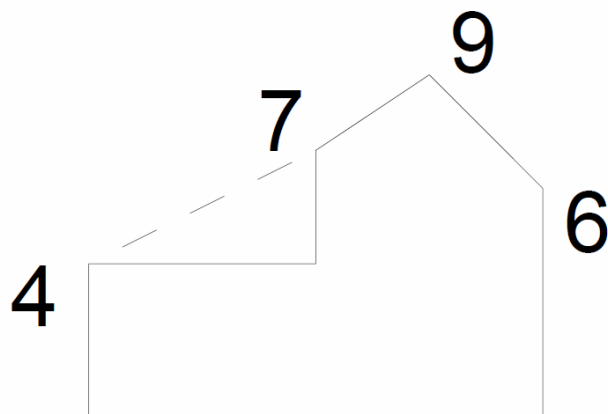
Artikel 10 Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor het open water in het plangebied. Het betreft hier een eenduidige regeling welke geen nadere toelichting behoeft.

Artikel 11 Woongebied

De woningen worden mogelijk gemaakt door het toepassen van de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming geeft meer flexibiliteit om in te spelen op de ontwikkelingen in de markt. In de bestemmingslegging zijn wel woningaantallen, hoofdverkaveling en type woningen vastgelegd, om de omgeving meer zekerheid te bieden. Door het opnemen van bouwvlakken en woningtypologieën wordt ook de inpassing in de omgeving en aansluiting op de omgeving vorm gegeven. In de regeling is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat minimaal moet worden voorzien in 24 sociale huurwoningen en 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index).

Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen voor het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Een van de regels is de afwijking van de goothoogte (artikel 11.3). Met deze regeling wordt een hogere goothoogte mogelijk gemaakt mits de hoogte de denkbeeldige lijn tussen goot- en bouwhoogte niet overtreft, tot een maximum van 7 meter. Onderstaand is een voorbeeld opgenomen (voor de woningen aan de Polderzijde).



De bestemming 'Woongebied' omvat meer dan uitsluitend woningen. Binnen deze bestemming zijn tevens watergangen, verkeersontsluitingswegen en groen toegestaan.

Artikel 12 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De bestemming 'Leiding - Riool' is gelegd op gronden waar de afvalwatertransportleiding zich bevindt. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijn hier toegestaan.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming voorziet in een beschermingsregeling voor de waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een aanvullende omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de afgifte van deze vergunning wordt nader advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een gezamenlijke ontwikkeling van Voetbalvereniging S.V. Kickers '69, de Tennisvereniging Leimuiden, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente Kaag en Braassem. Tussen de partijen worden anterieure overeenkomsten gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Aangezien er anterieure overeenkomsten worden gesloten hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Voorafgaand aan en tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft overleg plaatsgevonden met de volgende partijen:

- Scheeps- en jachtwerf Kok;
- Bewoners Meerewijck;
- Dorpsraad Leimuiden;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voorontwerpbestemmingsplan

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van 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. De betrokken instanties hebben het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan in te zien op het gemeentehuis (tot en met 3 februari 2016) en online via www.ruimtelijkeplannen.nl met de ID NL.IMRO.1884.BPLEIMUIDENWEST-VO01.

Gedurende de terinzage termijn kon een ieder zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Inloopavond 12 januari 2016

Op 12 januari was tijdens een inloopavond in de kantine van S.V. Kickers '69 het voorontwerp bestemmingsplan en de verdere plannen voor het gebied te bekijken.

Er is een amendement ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit amendement is door Imoss een integrale ruimtelijke notitie opgesteld. In deze integrale ruimtelijke notitie zijn drie ruimtelijke projecten (Leimuiden-West, Integraal Kind Centrum (IKC) en herinrichting Kerklaan) opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de aandachtspunten die genoemd worden voor deze locatie niet onmogelijk.

De ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage 14 toegevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen van donderdag 1 juni 2017 tot en met woensdag 12 juli 2017. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie heeft een zienswijze ingediend.

In de periode dat het ontwerp ter visie lag, is in totaal een 12-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'nota beantwoording zienswijzen' verwoord en beantwoord (zie bijlage 15).

Vaststelling

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.