

PRINCIPEVERZOEK

PROJECT	Noordeinde 62A en 62B te Roelofarendsveen
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.18840000PA00003-0001
DATUM	5 oktober 2018



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Principeverzoek		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
	2.1 Projectlocatie	7
	2.2 Projectplan	8
	2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	12
	3.1 Rijksbeleid	12
	3.2 Provinciaal beleid	14
	3.3 Regionaal beleid	24
	3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke aspecten	30
	4.1 Welstand	30
	4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	31
	4.3 Archeologie en cultuurhistorie	32
	4.4 Waterhuishoudkundige situatie	33
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	35
	5.1 Bedrijven en milieuzonering	35
	5.2 Externe veiligheid	36
	5.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	37
	5.4 Bodem (milieukundig)	38
	5.5 Geluid	39
	5.6 Luchtkwaliteit	40
	5.7 Ecologie	41
	5.8 M.e.r.-beoordeling	44
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	46
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Principeverzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van een twee-onder-één-kapwoning is in opdracht van Johlex Bouw een principeverzoek opgesteld. Het projectgebied betreft het perceel gelegen achter de bestaande twee-onder-één-kapwoningen Noordeinde 60 en 62 in Roelofarendsveen. Voor de ontwikkeling dient uiteindelijk een planologische procedure doorlopen te worden.

Het principeverzoek dient ter bepaling van de grondhouding van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Kaag en Braassem en dient vergezeld te gaan van een onderbouwing waarin de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond, waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. Voorliggend document bevat deze onderbouwing. Hierbij is er voor gekozen het document zo veel mogelijk al in te steken als goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

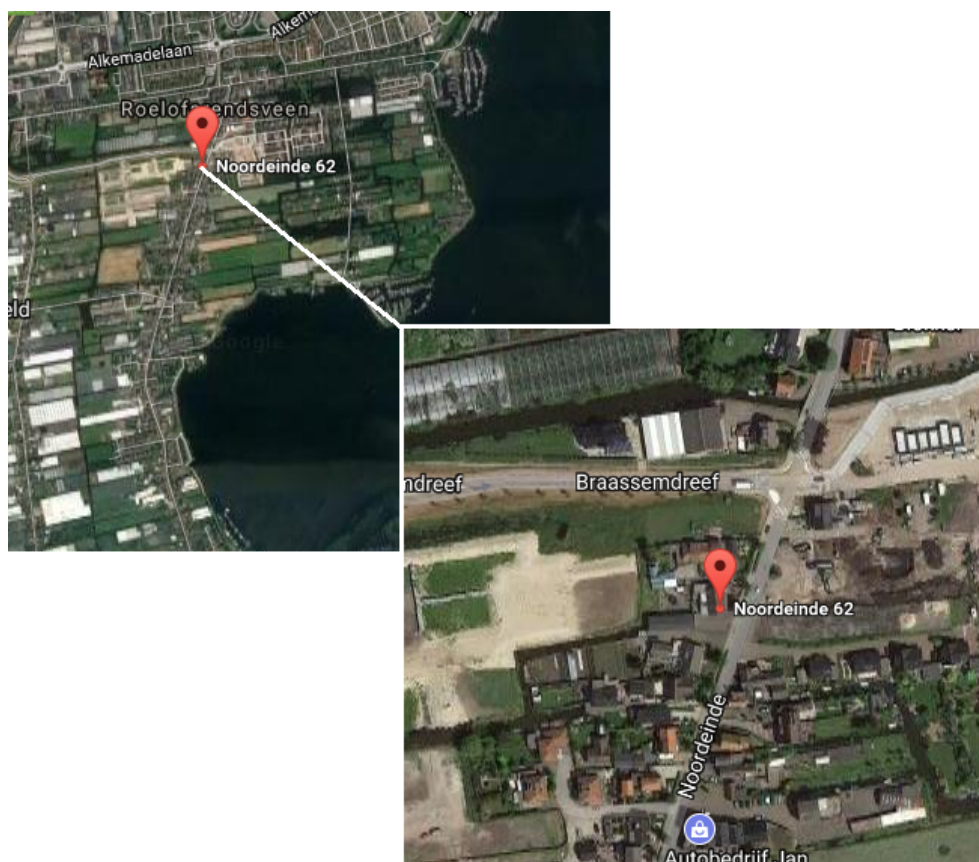
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen op het perceel achter de bestaande woningen Noordeinde 60 en 62 te Roelofarendsveen. Roelofarendsveen is een dorp in Zuid-Holland, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Kaag en Braassem.

Ten zuiden van de projectlocatie ligt het dorpscentrum van Roelofarendsveen. Het Braassemermeer ligt ten oosten van het projectgebied. Langs het projectgebied ligt de weg Noordeinde, die zich tot ver richting het noorden van de projectlocatie uitstrekt. Ten westen tot slot, is de A4 gelegen.

Meer specifiek wordt de projectlocatie omsloten door de Braassemerdreef, Noordeinde, Noordakker en thans braakliggend terrein waar woningbouw op wordt voorzien.



figuur 2.1 Aanduiding projectlocatie

Het projectgebied betreft de kadastrale objecten Alkemade, K 3825 en K3102. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de kadastrale kaart. De locatie is globaal omkaderd in het rood, de woningen worden op dit kavel gesitueerd. Tevens wordt voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners.



figuur 2.2 aanduiding projectlocatie kadastrale kaart (www.kadaster-online.kadaster.nl)

2.2 Projectplan

Het doel is een twee-onder-één-kapwoning te realiseren op de hierboven aangegeven locatie. Voorts wordt voorzien in twee parkeerplaatsen per woning, die langs de linker zijerfgrens worden aangelegd (aan de zuidkant van de projectlocatie). In totaal wordt daarmee ruimte geboden voor het stallen van vier auto's.

Voor de beoogde woningbouw is in dit stadium nog geen gedetailleerd ontwerp beschikbaar. Wel is een situatietekening opgesteld (zie figuur 2.3) waaruit duidelijk wordt hoe de woningen op het kavel worden gepositioneerd. Ook de parkeerplaatsen zijn hierop inzichtelijk gemaakt.

De beoogde woningen worden in het midden van het kavel gerealiseerd. De bewoners van nummer 60 hebben onlangs een pad van 1,3 meter gekocht van de eigenaren van het perceel, waardoor de erfgrens iets is verschoven. Gerekend vanaf de oude erfgrens van nummer 60 en de ongewijzigde erfgrens van nummer 62, komen de woningen op 7,3 meter vanaf die grenzen te liggen en derhalve op 6 meter vanaf de nieuwe erfgrens van de eigenaren van nummer 60.

Het bouwplot wordt bovendien 8 meter diep en 13 meter breed. Deze 13 meter wordt in het midden tussen de noordelijke en zuidelijke erfgrens gesitueerd. De afstand tussen deze grenzen bedraagt in totaal 21 meter. De nokhoogte komt op ca. 9,5 meter hoogte ten opzichte van het huidige maaiveld.

De woningen worden in dezelfde richting geplaatst als de bestaande woningen en zijn daarmee oost-west geïoriënteerd. De woningen krijgen daarmee een tuin op het westen. Aan de westkant van de locatie loopt een smalle watergang, een kwaliteit die benut kan worden om te zorgen voor een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte. Een smalle strook richting het noorden kan gebruikt worden voor de realisatie van bijgebouwen. Tot slot geldt nog dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en worden voorzien van een warmtepomp.



figuur 2.3 Situatietekening toekomstige situatie (ontwerp Johlex Bouw, d.d. 7-9-2018)

Zoals aangegeven ontbreekt in dit stadium nog een gedetailleerd ontwerp van de beoogde woningen. Het doel is dit ontwerp op eenzelfde wijze in te steken als de huidige bestaande woningen (Noordeinde 60 en 62). Om een beeld te schetsen van de voorziene woningen, zijn afbeeldingen opgenomen van deze bestaande woningen. De toekomstige woningen zullen ten aanzien van uitstraling en omvang gelijk zijn aan de bestaande woningen. Wanneer zicht is op planologische toestemming, worden de ontwerpen verder uitgewerkt. Door de bestaande woningen als uitgangspunt te hanteren is de ontwikkeling goed in te passen in de omgeving.



figuur 2.4 Voorgevel bestaande woningen



figuur 2.5 Zijaanzicht bestaande woning (zuidzijde)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van vigerend bestemmingsplan 'Braassemerland', vastgesteld door de voormalige gemeente Alkemade op 1 oktober 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 juni 2009.

Inmiddels is tevens sprake van een voorontwerpbestemmingsplan Braassemerland 2018 van 19 april 2018. Het nu nog vigerende bestemmingsplan is niet meer te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl. Wel is bekend dat op dit moment nog de bestemmingen 'Woongebied uit te werken - 5' en 'Archeologisch onderzoeksgebied' van kracht zijn.

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan kent het gehele projectgebied de bestemming 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 1'. Omdat deze regeling nog niet van kracht is, wordt hieronder enkel stilgestaan bij de nu nog vigerende bepalingen.

Artikel 23 - Woongebied uit te werken 5

Voor dit onderdeel geldt dat de gronden weliswaar bestemd zijn voor onder meer 'wonen', maar dat enkel gebouwd mag worden overeenkomstig een uitwerking van burgemeester en wethouders. Voorts dient op basis van artikel 32 van het bestemmingsplan met betrekking tot het algemeen toetsingskader, aan diverse ruimtelijke en milieutechnische onderdelen getoetst te worden. Pas bij een positieve uitkomst is zeker dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie.

Artikel 25 - Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

Lid 1 - Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Archeologisch onderzoeksgebied' zijn mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarde door middel van een archeologisch vooronderzoek en ter bescherming en veiligstelling van de potentiële archeologische waarden.

[...]

Lid 3 - Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden is het verboden bouwwerken te bouwen met een oppervlakte van meer dan 100 m².

[...]

Lid 5 - Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de als 'Archeologisch onderzoeksgebied' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen, of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer dan 100 m² bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leiden en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginningen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Voor dit project geldt dat de locatie gelegen is binnen een gebied dat een uit te werken woonbestemming kent. Hoewel woningbouw op de gronden wordt voorzien, mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een uitwerking van het college van B&W. Voordat dit mogelijk is dienen diverse milieutechnische en ruimtelijke aspecten te zijn onderzocht. Voorliggend principeverzoek gaat in op de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Uiteindelijk dient een planologische procedure doorlopen te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Op dit moment ligt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage voor het gebied (Braassemerland 2018), op basis waarvan de gronden de bestemming 'Wonen' krijgen. Dit plan is echter nog niet vigerend en geldt daarom niet als toetsingskader. Wel toont het de koers die de gemeente op relatief korte termijn zal varen. Het doel is bij het verdere verloop van de procedure, de ontwikkeling van de woningen Noordeinde 62A en 62B mee te nemen in dat bestemmingsplan.

Ten aanzien van de dubbebestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied', geldt dat beperkingen gelden op het moment dat (kort samenvattend) sprake is van bouwwerken of andere werken of werkzaamheden die een grotere oppervlakte beslaan dan 100 m². Archeologisch onderzoek is noodzakelijk en is uitgevoerd door Hamaland Advies. Het aspect archeologie wordt behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggend principeverzoek, waar tevens het onderzoek wordt besproken.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de

milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit plan en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd.

Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd op de volgende punten:

- de huidige definities worden niet gewijzigd. De ingezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' wordt geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het wettelijk kader ziet er als volgt uit:

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan al bedoeld in dat artikel.

- Lid 4: Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De wijziging van de Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

"Provincies en gemeenten geven aan dat de term 'actuele regionale behoefte' voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term 'regionaal' is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het 'ruimtelijke verzorgingsgebied', ook wel 'marktregio' genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term 'actuele regionale behoefte' door de eenvoudiger term 'behoefte'."

Relatie tot projectgebied

Voor dit project geldt dat het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is gelet op de omvang echter niet te typeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat in deze situatie geen sprake is van een zodanig aantal woningen dat het project een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Bovendien is ook geen sprake van een (zodanige) functiewijziging waardoor sprake zou zijn van verstedelijking. Op basis van het vigerende bestemmingsplan ligt de locatie binnen de bestemming 'Woongebied uit te werken 5.' Daarnaast is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling (voorontwerp, Braassemerland 2018), waarin de locatie een directe woonbestemming krijgt. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland beschikt over de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), waarvan de geconsolideerde versie in werking is getreden per 29 juni 2018. In de VRM wordt het beleid op hoofdlijnen omschreven en wordt duidelijk welke doelen de provincie de komende jaren nastreeft.

Er zijn structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu zichtbaar, waarvan nog onzeker is hoe die precies zullen doorwerken. De voorspelbaarheid van ontwikkelingen

vermindert. Demografische ontwikkelingen verschillen: sommige regio's groeien door, andere krijgen te maken met bevolkingsstagnatie en -daling. De regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen.

In dit dynamische speelveld behartigt de provincie Zuid-Holland het publieke belang van het op orde brengen, beter benutten en verder opwaarderen van de bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen. De huidige fysieke situatie en de lopende en beoogde projecten in het mobiliteitsnetwerk vormen het vertrekpunt voor de provincie.

De behoefte van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. Het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. De provincie kiest om het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid niet afhankelijk te maken van een voorspelling van een 'eindsituatie 2030'. In plaats daarvan zal de bestaande situatie gelden als vertrekpunt, vormt de maatschappelijke vraag de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op het bereiken van haar doelen. 'Eindbeeldplanning' wordt vervangen door 'ontwikkelingsplanologie'.

Vier rode draden

De Visie ruimte en mobiliteit biedt dus geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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.

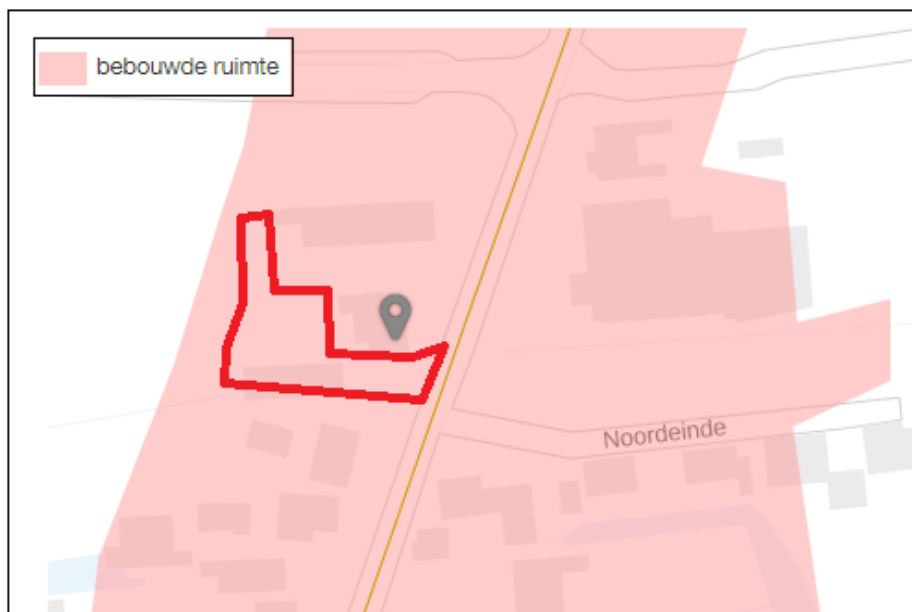
Voor dit project zijn mede gelet op de omvang van het project en de locatie punt 1 en 3 van belang. Onderstaand wordt op deze rode draden ingegaan. Tevens wordt bij elk onderdeel aangegeven hoe binnen het project rekening wordt gehouden met de gestelde ambities.

Ad 1: Beter benutten en opwaarderen

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

Relatie tot project

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning in het bestaande lint. De projectlocatie is derhalve gelegen binnen de bebouwde ruimte (zie figuur 3.1).



figuur 3.1

Aanduiding bebouwde ruimte (<https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>, geraadpleegd d.d. 12-9-2018)

Door de percelen achter Noordeinde 60 en 62 op deze manier in te vullen, worden bestaande mogelijkheden benut en vindt geen extra ruimtebeslag plaats op het landelijk gebied.

Ad 3: Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Naar zijn aard raakt ruimtelijke kwaliteit zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen als de overige rode draden. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave. In haar eigen projecten geeft de provincie ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Ze kiest voor een integrale benaderingswijze en het combineren van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde vanaf de start van haar projecten.

Relatie tot het project

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de

provincie toont. De geactualiseerde vorm is onderdeel van de VRM. De kwaliteitskaart in relatie tot voorliggend principeverzoek wordt in subparagraaf 3.2.2 verder besproken.

3.2.2 Kwaliteitskaart

Zoals eerder aangegeven beschikt de provincie al enige tijd over een kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten; het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte.

Zuid-Holland bestaat uit een scala aan gebieden en kenmerken. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getypeerd als inpassing, aanpassing of transformatie.

3.2.2.1 Toetsing kwaliteitskaart

Inpassing, aanpassing of transformatie

Het project maakt de realisatie van twee woningen binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk. De locatie is gelegen in een gebied waar woningbouw aanwezig is en de woningen worden gesitueerd op de percelen achter Noordeinde 60 en 62. Een dergelijk ontwikkelproject kan worden getypeerd als inpassing: dat betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Kaartlagen

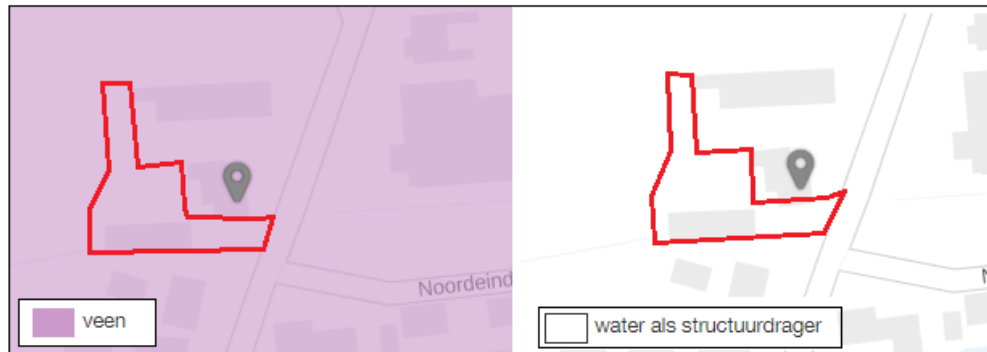
Op het plangebied is een viertal kaartlagen van toepassing. Het gaat om de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Binnen de lagen is sprake van verschillende onderdelen en bijbehorende richtpunten. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de interactieve kaart van provincie Zuid-Holland, waarop is te zien welke lagen van de kwaliteitskaart van toepassing zijn.

Laag van de ondergrond

Deze laag gaat over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water.

Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta.

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van kaartlaag I Laag van de ondergrond. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood.



figuur 3.2 Kaart I Laag van de ondergrond (bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>, geraadpleegd d.d. 12-9-2018)

Binnen het plangebied zijn de volgende onderdelen van belang:

1. Veencomplex
2. Water als structuurdrager

Veencomplex

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit.

Het water in Zuid-Holland kent vele verschijningsvormen: grote rivieren, deltawateren, (boezem)vaarten, kanalen, veenstroompjes, sloten en plassen. Dit water vertelt veel over de geschiedenis van Zuid-Holland en de kunde op het gebied van waterbeheersing. Wonen of recreëren op of langs dit water is een waarde voor veel inwoners en bezoekers. Over de belangrijkste vaarwegen worden mensen en goederen vervoerd. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

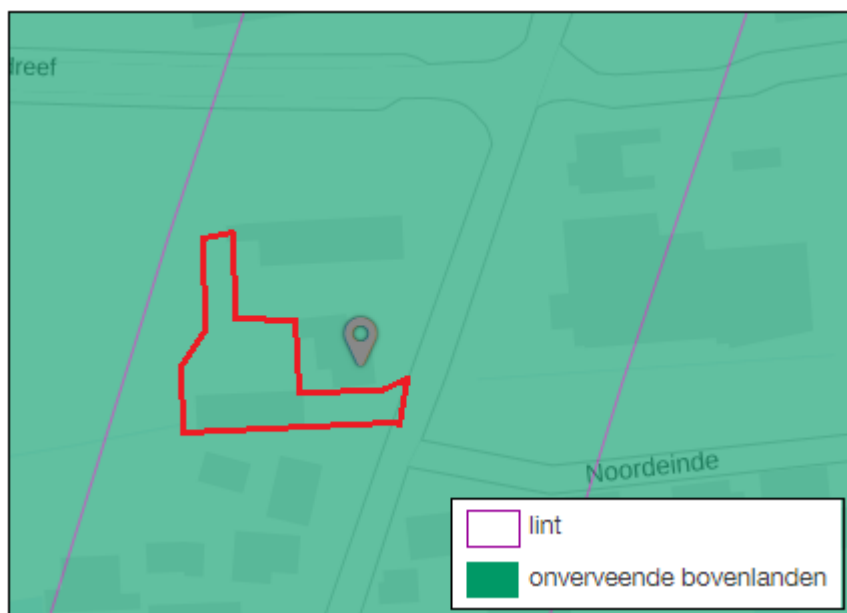
Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen in een veenpakket. Dit betekent dat het richtpunt ten aanzien van het veencomplex op dit project niet van toepassing is.

Voor 'water als structuurdrager' geldt dat dit onderdeel behandeld wordt in paragraaf 4.4 van voorliggend principeverzoek. Deze paragraaf behandelt de watertoets, waarbij wordt aangegeven wat de invloed van het project is op het watersysteem.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

De laag van cultuur- en natuurlandschappen weergeeft welke landschappelijke waarden van toepassing zijn binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van kaartlaag II Laag van cultuur- en natuurlandschappen. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood.



figuur 3.3 Kaart II Laag van cultuur- en natuurlandschappen (bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>, geraadpleegd d.d. 12-9-2018)

Binnen het projectgebied zijn de volgende onderdelen van belang:

- Onverveende bovenlanden
- Linten

Onverveende bovenlanden

Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. Als het ware een herinnering aan het oude veenlandschap te midden van het nieuwere landschap. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden. In dit geval is sprake van een polderlint. Daarbij ligt de bebouwing op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen in een bovenland. Regels of uitgangspunten ten aanzien van bovenlanden zijn dan ook niet van toepassing.

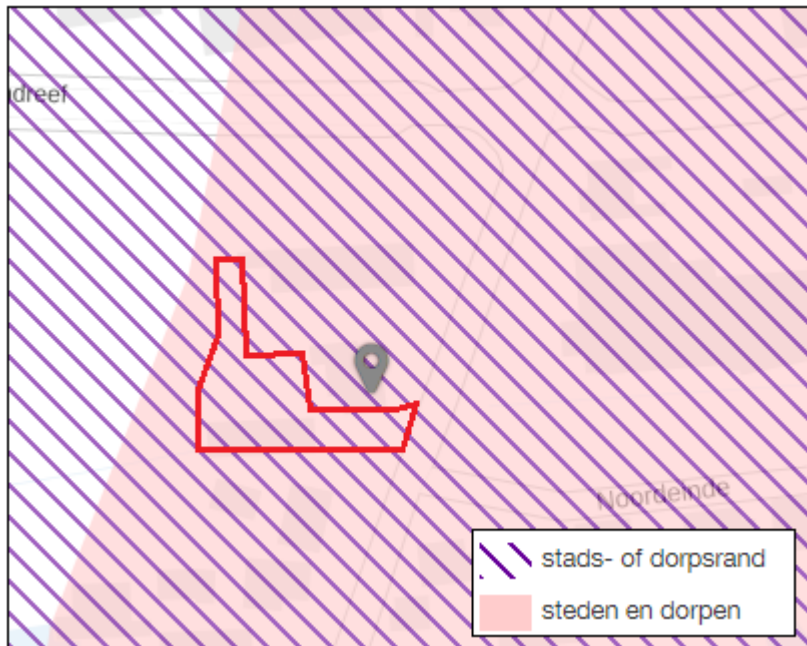
De locatie is wel gelegen in een lint. Met voorliggend project wordt aan alle relevante richtpunten ten aanzien van het lint voldaan. Het betreft een kleinschalig project, bestaande uit de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning. De woningen komen bovendien achter de bestaande woning aan het Noordeinde 62A te liggen. Het profiel, lineaire karakter en de uitstraling van het lint blijft met het project in tact.

Laag van de stedelijke occupatie

Zuid-Holland is een dynamisch gebied met veel steden en dorpen. Ook de bebouwde ruimte en de wijze waarop deze is ontstaan en gegroeid zijn zichtbaar geënt op de drie deltalandschappen. Dit heeft geleid tot specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld Den Haag als

herkenbare kuststad en Rotterdam als karakteristieke rivierstad). Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus. Kaartlaag drie weergeeft het milieu van stedelijkheid.

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van kaartlaag III Laag van de stedelijke occupatie. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood.



figuur 3.4 Kaart III Laag van de stedelijke occupatie (bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>, geraadpleegd d.d. 12-9-2018).

De volgende onderdelen zijn binnen deze kaartlaag van belang:

- steden en dorpen
- stads- of dorpsrand

Steden en dorpen

Dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van

deze tijd.

- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Toetsing

Met het project wordt aangesloten op de huidige structuur en uitstraling van het gebied, het betreft een gebiedseigen ontwikkeling. Er is geen sprake van een nieuwe uitbreidingswijk, echter een dergelijke wijk wordt wel aan de westzijde van het projectgebied gerealiseerd (deelplan De Akkers). Er wordt een goede aansluiting tussen die nieuwbouw en het bestaande oude bebouwingslint van het Noordeinde beoogd. Het ontwerp van het project is hierop aangepast, door onder meer rekening te houden met het verschil in hoogteligging. Daarmee wordt tevens voldaan aan het gestelde richtpunt onder stads- en dorpsranden, aangezien met het project een passende overgang wordt gecreëerd tussen het oude lint en de nieuwe wijk.

Van hoogbouw en bedrijventerreinen is met dit project geen sprake. Bovendien is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebouw op de betreffende percelen.

Conclusie

Het project is beoordeeld aan de hand van de relevante richtpunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Aan de richtpunten die een rol spelen op deze locatie wordt voldaan. Het project is derhalve in lijn met de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland.

3.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening Ruimte Zuid-Holland (2014) (hierna Verordening) is vastgesteld in samenhang met de VRM en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De meest recente versie van de Verordening ruimte Zuid-Holland is per 29 juni 2018 geconsolideerd in werking getreden. De artikelen uit de Verordening die van belang zijn voor voorgenomen ontwikkeling, worden achtereenvolgens behandeld.

Artikel 2.1.1 van de Verordening bevat de verplichting tot het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Opgemerkt dient te worden dat daar waar in de artikelen geproken wordt over een bestemmingsplan, op grond van artikel 1.2, eerste lid van de Verordening, tevens een ruimtelijke onderbouwing wordt bedoeld. De bepalingen zijn

daarom ook van toepassing indien een planologische procedure doorlopen wordt aan de hand van een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan'. Omdat met dit principeverzoek de haalbaarheid van het project wordt gemotiveerd, is het provinciaal beleid en de verordening hier al aangehaald.

Artikel 2.1.1 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,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Relatie met het plan

Voor dit project hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Er is weliswaar sprake van de realisatie van een tweetal woningen, echter deze kan niet getypeerd worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft een project met een zodanig kleinschalig karakter, dat van een stedelijke ontwikkeling geen sprake is. Van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen, is voor zover het gaat om woningbouw in de regel pas sprake op het moment dat meer dan 11 woningen worden gerealiseerd (zie hiertoe de uitspraak van de Raad van

State van 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Ook andere aspecten kunnen een rol spelen bij de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo kan een planologische functiewijziging al dan niet tot die conclusie leiden (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). In voorliggend geval geldt dat het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied uit te werken 5' toekent en het thans in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan (Braassemerland 2018, voorontwerp) de locatie bestemd als 'Wonen'. Er is dus geen sprake van een zodanige functiewijziging dat geconcludeerd zou moeten worden dat de ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft en als gevolg daarvan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat in dit geval sprake is van inpassen. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in de vorige subparagraaf aangehaald en het project is daar aan getoetst. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de richtpunten, waardoor het project in lijn is met de regels uit de verordening ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De provinciale ruimtelijke verordening vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland-Rijnland

Op 14 maart 2018 heeft het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland de nieuwe Regionale woonagenda (Woonagenda) vastgesteld. Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

Kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte

Bij de beoordeling van de vraag of behoefte bestaat aan een bepaalde woningbouwontwikkeling wordt zowel gekeken naar kwantiteit als naar kwaliteit. De kwantitatieve behoefte gaat in op het aantal te realiseren woningen, terwijl de kwalitatieve behoefte ziet op het type woning/woonmilieu.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte wordt berekend op basis van een actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP). Uit de Woonagenda blijkt dat de harde plancapaciteit (zoals plannen op basis van (onherroepelijke) bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen of anderszins, concrete afspraken tussen verschillende overheden) de kwantitatieve behoefte tot 2019 overstijgt. Dit betekent dat er meer plannen op de stapel liggen dan strikt noodzakelijk is. Dit is echter een normale ontwikkeling bij het programmeren van woningbouw, omdat altijd sprake zal zijn van enige planuitval of vertraging.

Tabel 2.1: Regio Holland Rijnland, woningbehoefte tot 2030 WBR2016 en maximale bandbreedte WBR/BP2016 afgezet tegen plancapaciteit, rekening houdend met toevoegingen 2015 - 2016

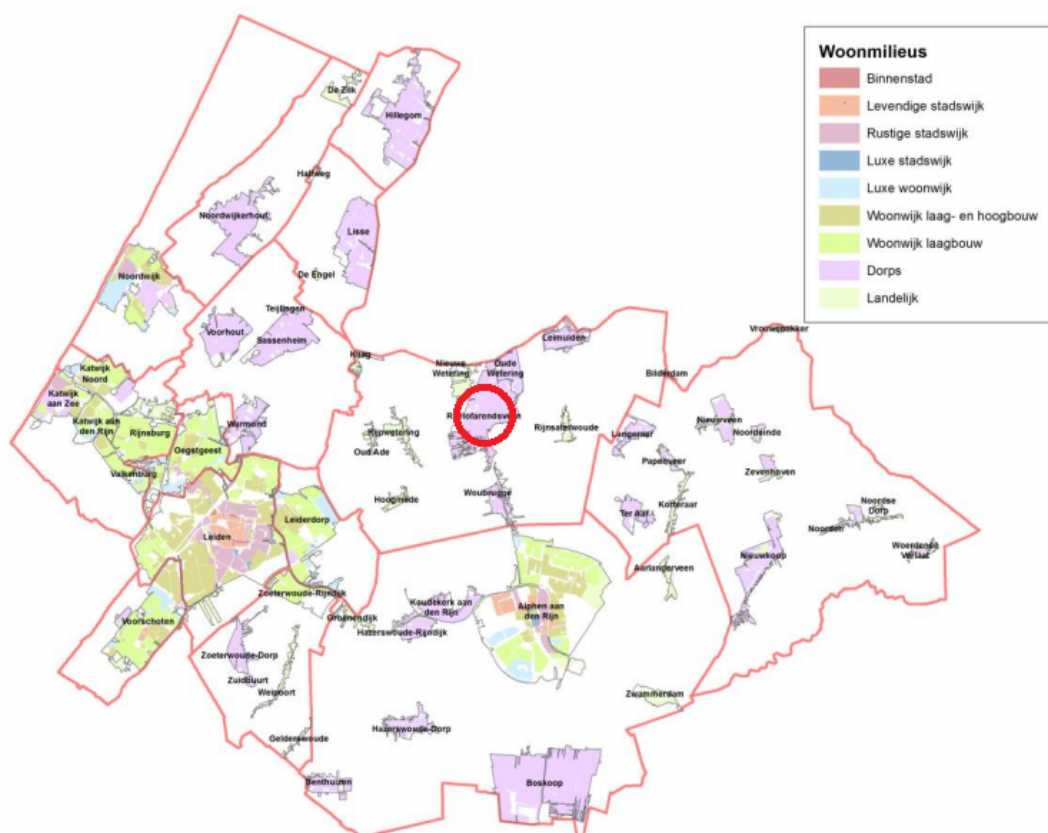
	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Holland Rijnland Noord	2.390	1.510	5.350	4.730
Planaanbod categorie 1, 2a en 4*	4.400	2.190	4.400	2.190
Holland Rijnland West	5.920	5.730	5.750	6.330
Planaanbod categorie 1, 2a en 4*	9.500	3.200	9.500	3.200
Holland Rijnland Oost	3.480	3.080	3.220	2.900
Planaanbod categorie 1, 2a en 4*	4.860	2.520	4.860	2.520
HOLLAND RIJNLAND	11.790	10.320	14.320	13.960
Planaanbod categorie 1, 2a en 4*	18.760	7.910	18.760	7.910

figuur 3.5 Woningbehoefte en harde plancapaciteit (bron: Regionale Woonagenda Holland Rijnland).

Op dit moment voorziet de harde plancapaciteit nog in onvoldoende in de behoefte op de lange termijn. De meeste plannen zijn vastgesteld voor de komende vijf jaar. Tot 2022 zijn ruim 18.700 woningen opgenomen in categorie 1, 2a en 4; circa 3.750 per jaar). Dit is voldoende om te voorzien in de behoefte op de korte termijn. Bij vertraging ontstaat echter een tekort. Voor de behoefte op de lange termijn (na 2022) zijn er nog ruim onvoldoende plannen vastgesteld.

Kwalitatieve behoefte

Binnen het spectrum van functies zijn er verschillende woonmilieus in de regio. Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus. Onderstaand figuur maakt de verdeling in woonmilieus binnen de regio inzichtelijk. De projectlocatie ligt binnen Roelofarendsveen (rood omcirkeld) en betreft daarmee een dorps woonmilieu.



figuur 3.6 Verdeling woonmilieus regio Holland Rijnland (bron: Regionale Woonagenda Holland Rijnland)

Tabel 2.2: Indicatie behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland (regionale behoefte = onderkant bandbreedte), per subregio 2017 - 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	Suburbaan (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	Dorps/landelijk (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte		minimaal 400	minimaal 3.500
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	0	990	5.600
West vraag/behoefte	minimaal 5.950	minimaal 4.660	minimaal 1.040
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	4.080	4.860	350
Oost vraag/behoefte	minimaal 1.900	minimaal 1.440	minimaal 3.220
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	2.170	700	4.500
Totaal vraag/behoefte	minimaal 7.850	minimaal 6.500	minimaal 7.760
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	6.250	6.550	10.450

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

figuur 3.7 Indicatie behoefte per woonmilieu

De regio kent een palet aan woonmilieus. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in de verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product.

Daarnaast geldt op basis van de Woonagenda dat met name behoefte bestaat aan sociale woningbouw, vrije-sector huur en goedkope koop. Bij de beoordeling van de kwaliteit is tevens aandacht voor duurzaamheid, opgave wonen/zorg, bevorderen van de doorstroming en bijdrage aan mobiliteit.

Relatie tot de ontwikkeling

Hoewel op basis van de analyses beperkt ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen, is op de lange termijn nog altijd behoefte aan woningbouw. De projectlocatie is gelegen in subregio West en er is sprake van een dorps woonmilieu. Volgens de Woonagenda ligt het aanbod in harde plancapaciteit voor het dorps woonmilieu ver onder de vraag/behoefte. Er is vraag naar minimaal 1.040 woningen in het dorps woonmilieu, terwijl het planaanbod slechts 350 bedraagt. De toevoeging van twee woningen in dit gebied levert daarmee een bescheiden bijdrage aan het voorzien in de behoefte aan een dorps woonmilieu in subregio West.

Het toevoegen van woningen in een bepaald milieu betekent ook dat dient te worden voorzien in een bijpassend product. Twee-onder-één-kapwoningen lenen zich uitstekend voor dit milieu, zoals ook te zien is in de directe omgeving van het projectgebied. Dit woningtype komt veelvuldig voor aan het Noordeinde en overige gebieden in Roelofarendsveen. Het betekent echter ook dat in enige mate wordt afgeweken van het gestelde in de Woonagenda: het type woning en het gebied leent zich slecht voor sociale huur, goedkope koop of vrije-sector huur. In dit geval is sprake van het middensegment koop. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat reeds zicht bestaat op kopers, waardoor niet gevreesd wordt voor leegstand. Tot slot wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en in dat kader worden voorzien van een warmtepomp. Daarmee is de ontwikkeling ook in het kader van duurzaamheid in lijn met de Regionale Woonagenda.

Overigens geldt het vorenstaande voor plannen die bestaan uit de realisatie van minimaal 10 woningen, terwijl de beoogde ontwikkeling uitgaat van de toevoeging van twee woningen.

Conclusie

In regio West is behoefte aan woningen in het dorpse woonmilieu.

Twee-onder-één-kapwoningen passen uitstekend binnen dit woonmilieu en ook binnen de directe omgeving van de projectlocatie. Hoewel niet wordt voorzien in sociale huur, goedkope koop of vrije sector huur, kan gesteld worden dat het gebied zich uitstekend leent voor de geplande type woningen. Met de ontwikkeling wordt derhalve een

bescheiden bijlage geleverd aan de (kwantitatieve) woningbehoefte in het dorpsmilieu en wordt een product gerealiseerd dat bij het dorpse woonmilieu past (kwalitatieve behoefte). De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. In 2017 heeft een actualisatie plaatsgevonden, waarbij de ambities tot 2025 zijn verwoord. Deze actualisatie is vastgesteld op 18 december 2017.

De MRSV geeft aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente de komende jaren nastreeft. Onderdeel van de MRSV voor de komende jaren is het wonen in de kernen. Gemeente Kaag en Braassem maakt een omslag van ontwikkelgemeente naar beheergemeente. De gemeente werkt nog aan nieuwe woningbouwontwikkelingen in bijvoorbeeld Roelofarendsveen en Leimuiden, maar het groeitempo zal de komende jaren lager zijn. De nadruk komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Om inzicht te krijgen in de lokale woningmarkt is een woningmarkt analyse uitgevoerd. De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

- Onvoldoende sociale woningen voor de doelgroep;
- Onvoldoende passend aanbod voor senioren;
- Te weinig passende woningen voor starters en middeninkomens;
- Nieuwbouw moet aansluiten op vraag;
- Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de behoefte.

De gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem en concentreert daarom grootschalige woningbouw voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn. Dit zijn Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Om de bouw te laten aansluiten bij de vraag is differentiatie in woningtypen en prijssegmenten van belang. Bovendien wil de gemeente initiatieven stimuleren voor het uitbreiden van het aanbod 'wonen met zorg', zoals woon-zorgcomplexen met nultredenwoningen (woningen zonder trappen) in de buurt van voorzieningen. In de overige kernen wordt kleinschalige nieuwbouw ontwikkeld als er behoefte is aan toevoeging van een woningsegment. Dit betekent dat de gemeente in die kernen alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine herstructurering of het toevoegen van een ontbrekend type woning (zoals een woongroep voor ouderen). Bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid.

Bij nieuwbouwprojecten geldt een norm van minimaal 30% sociale woningbouw, waarvan 25% huur en 5%koop. Voor de definitie van 'sociale woningbouw' hanteren we een norm van minder dan € 710,- per maand voor huurwoningen en minder dan € 185.900 vrij op naam. (Wet bevordering eigen woningbezit; prijspeil 1 januari 2017 voor koopwoningen).

Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de MRSV geldt dat nieuwbouwplannen dienen aan te sluiten op de behoefte. Hoewel de nadruk ligt op de behoefte aan sociale woningbouw, woningen voor starters en middeninkomens en een geschikt woonga aanbod voor senioren, blijkt uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland dat ook behoefte bestaat aan de toevoeging van woningen binnen het dorpse woonmilieu. Daarvan is in onderhavige situatie sprake. Binnen de subregio West, waar de projectlocatie onderdeel van uit maakt, geldt dat de beschikbare

plancapaciteit niet voldoet aan de vraag naar woningen in dit milieu. De realisatie van de beoogde ontwikkeling levert een bescheiden bijdrage aan de beantwoording van de vraag naar dorps wonen.

De voorwaarde dat een bepaald percentage van nieuwbouwplannen dient te voorzien in sociale woningbouw, geldt alleen voor plannen vanaf 11 woningen. Voor plannen onder deze drempel kan hiervan worden afgeweken door dit af te kopen. Voorliggende ontwikkeling hoeft daarmee niet te voorzien in een percentage sociale woningbouw.

Conclusie

Uit paragraaf 3.3 is gebleken dat binnen de regio Holland Rijnland (meer specifiek subregio West) behoefte bestaat aan het geplande type woningbouw, namelijk passend bij het dorps woonmilieu. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de behoefte, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde voor nieuwbouw zoals gesteld in de MRSV. Gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is het niet nodig te voorzien in een vastgesteld percentage sociale woningbouw.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de geactualiseerde Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie uit 2017.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Bij de gemeente Kaag en Braassem komen regelmatig verzoeken binnen voor het realiseren van één of meerdere woningen, een bedrijfs- of winkelgebouw of een combinatie van deze functies binnen de bestaande grenzen van de kernen. Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Op 7 februari 2011 is derhalve de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

De nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkelingen is sprake van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. De Nota Inbreidingslocaties is niet van toepassing op:

- inbreidingsinitiatieven binnen grotere ontwikkelingsgebieden;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van bedrijventerreinen;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van recreatieterreinen/jachthavens;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van belangrijke groenvoorzieningen.

Voor kleine initiatieven worden kant en klare ruimtelijke richtlijnen gegeven waaraan het verzoek moet voldoen. Hierbij gaat het om initiatieven van maximaal twee grondgebonden woningen die niet vallen binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk of rijksmonument of vallen binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht.

Richtlijnen lint Noordeinde

De Nota Inbreidingslocaties geeft aan dat woningen aan het Noordeinde te Roelofarendsveen mogen worden toegevoegd, mits wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn als volgt:

- Het bouwen achterop het perceel is mogelijk als de voorzijde van het perceel bebouwd is;
- Situering op de kavel aan de weg of achter het lint;
- De situering wordt afgeleid van de landschappelijke structuur;
- De nokrichting is haaks op of parallel aan de landschappelijke structuur;
- Het woningtype is vrijstaand of twee-onder-één-kap-woningen;

- Het oppervlak van een perceel voor een vrijstaande woning is minimaal 300m², exclusief wateroppervlak;
- Het oppervlak voor een perceel van een twee-onder-één-kap woning is minimaal 200 m², exclusief wateroppervlak;
- De afstand tot de zijerfgrens is minimaal 3,00 meter de afstand tot de voorerfgrens is een afgeleide van de uitersten van de naastgelegen bestaande panden;
- De toe te voegen woningen liggen minimaal 5,00 meter achter het lint;
- De afstand tot de tot de achtererfgrens is minimaal 8,00 meter;
- De voorgevelrooilijn is een licht verspringende rooilijn, afgeleid van de uitersten van de voorgelrooilijnen van de naastgelegen bestaande panden;
- Minimaal 60% van de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd. De gevels liggen aan de openbare ruimte. Bij voorkeur zijn er geen dichte gevels of bergingen en is het geheel representatief vormgegeven;
- Qua parkeren zijn er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor wat betreft de massa geldt dat de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 40% van het perceeloppervlak mag bedragen (exclusief water).

Relatie tot het project

Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. Zo is de voorzijde van het perceel bebouwd, waardoor achterop het perceel bouwen mogelijk is, worden twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd, bedraagt de oppervlakte van het perceel meer dan 200 m², bedraagt de afstand tot de zijerfgrens ca. 3,5 m² en worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

De ontwikkeling voldoet aan de richtlijnen voor het Noordeinde en is daarmee in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

3.4.3 Nota Vereveningsfondsen

Op 17 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem ingestemd met de Nota Vereveningsfondsen. Hierin worden bestemmingsreserves sociale woningbouw en parkeren aangewezen.

Doel van deze reserves is tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren bij nieuwbouwprojecten en te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouwontwikkelingen (niet alleen voor sociale woningbouw). Indien niet aan de gestelde normen wordt voldaan zal op basis van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan een bijdrage aan de betreffende bestemmingsreserve(s) worden afgesproken. Een bijdrage aan de reserve sociale woningbouw moet worden gedaan indien niet voldaan kan worden aan de gestelde norm. Deze bijdrage kan vervolgens worden ingezet bij projecten die meer sociale woningbouw realiseren dan de gestelde norm, dit alles met als doel gemiddeld 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw projecten. De bijdrage aan de parkeer-bestemmingsreserve wordt gebruikt om in geval van nieuwbouw in de openbare ruimte ontbrekende parkeergelegenheid aan te leggen.

Relatie tot het project

Aangezien in voorliggend plan geen sociale woningbouw wordt gerealiseerd, is op grond van deze nota een bijdrage verschuldigd. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Welstand

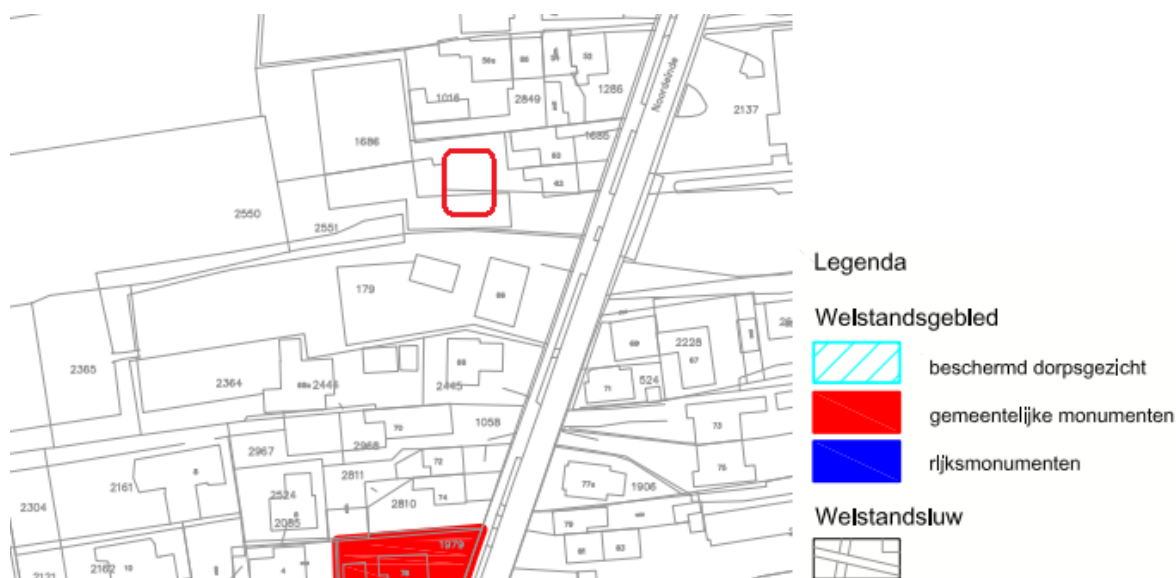
Veel gemeenten beschikken sinds begin deze eeuw over een welstandsnota. Het beoordelen van bouwaanvragen op welstand werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aantasten. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang. Indien gemeenten welstandsbeleid willen voeren, zijn ze sinds 2004 verplicht een welstandsnota te hebben. In de welstandsnota zijn het welstandsbeleid en de criteria waaraan getoetst beschreven.

In het nieuwe welstandsbeleid van gemeente Kaag en Braassem krijgt de initiatiefnemer meer vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Doordat het grootste deel van de gemeente welstandsluw is, zal het proces van een omgevingsvergunning aanzienlijk versnellen en zullen de burgers meer vrijheid krijgen als het gaat om de verschijningsvorm van hun bouwwerken.

Om tot een bruikbaar en breed gedragen welstandsbeleid te komen is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- het aanwijzen van gebieden waar aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer aan een welstandstoets onderhevig zijn (welstandsluwe gebieden);
- welstandstoets alleen voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden;
- de invoering van een excessenregeling voor de gehele gemeente;
- het proces en de inhoud van de welstandsbeoordeling in de nota verduidelijken zodat er meer maatschappelijk draagvlak ontstaat en initiatiefnemers te verleiden tot een hoog ambitieniveau voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit;
- het aanpassen van de opzet van de welstandsnota om zodoende een meer leesbaar en toegankelijke nota te krijgen.

In de Welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem is een Welstandskaart opgenomen. Deze kaart geeft weer welke locaties welstandsluw zijn en voor welke locaties een welstandstoets verplicht is. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van deze kaart. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood.



figuur 4.1 Uitsnede kaart Welstandsnota

Relatie tot ontwikkeling

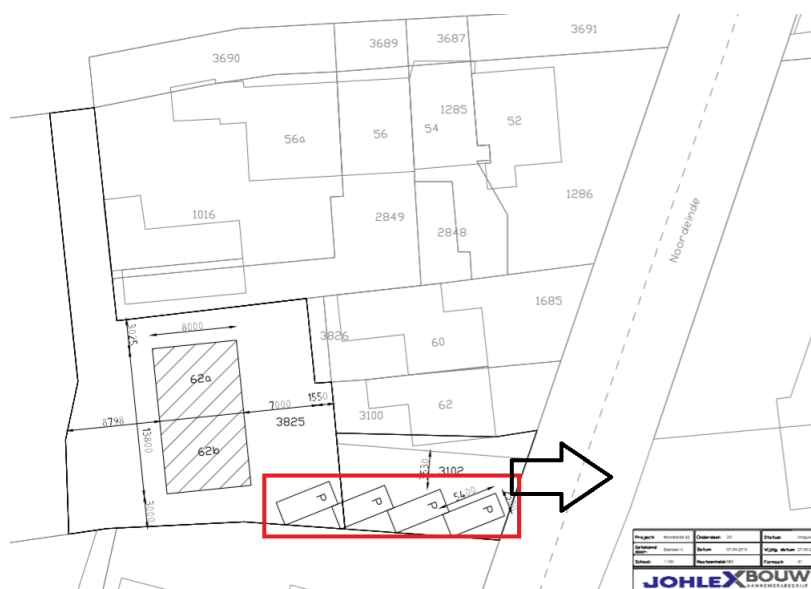
Te zien is dat de projectlocatie is gelegen binnen een welstandsluw gebied. Op enige afstand tot de projectlocatie is sprake van één of meerdere gemeentelijke monumenten. De aard van het project en de afstand tot de projectlocatie leiden tot de conclusie dat aan deze monumenten door de beoogde ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan.

4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Berekening van de parkeercijfers en de verkeersgeneratie geschiedt conform de Nota Parkeernormen 2018 van gemeente Kaag en Braassem. Parkeernormen worden berekend op het type ontwikkeling in relatie tot het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In dit geval geldt dat sprake is van de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning in de rest bebouwde kom van gemeente Kaag en Braassem. De parkeerbehoefte betreft dan minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen de ontwikkeling van de twee woningen dienen daarom minimaal 4 (3,6) en maximaal 6 (5,2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan, de situatietekening toont dat wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen.



figuur 4.2 Aanduiding parkeerplaatsen (en ontsluiting)

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie te berekenen, is gebruik gemaakt van de CROW-rekentool. De berekening wordt net als de parkeernormen gebaseerd op de functie in relatie tot het gebied. De volgende invoergegevens zijn gehanteerd: functie 'wonen', type 'koop', twee-onder-een-kap', rest bebouwde kom van gemeente Kaag en Braassem. Op basis van deze gegevens geldt een verkeersgeneratie van ca. 15 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De verkeersaantrekkende werking neemt derhalve weliswaar toe, maar het aantal verkeersbewegingen is zo laag, dat geen belemmeringen optreden in de afwikkeling van het verkeer.

Ontsluiting

Ontsluiting van het projectgebied gebeurt via de bestaande ontsluiting op het Noordeinde (zie figuur 4.2, aangeduid met zwarte pijl). Parkeerplaatsen worden langs de zuidelijke

zijergrens haaks gerealiseerd. Door deze opstelling blijft voldoende ruimte over om bij verdere uitwerking / detaillering van het plan zorg te kunnen dragen voor de realisatie van een veilige en overzichtelijke (enkele) in-/uitrit.

Conclusie

Verkeer- en parkeeraspecten zijn beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie projectlocatie archeologie

De projectlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan aangewezen als archeologisch onderzoeksgebied. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies. De rapportage van 1 november 2017 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggend principeverzoek. Het onderzoek heeft tevens betrekking op een ontwikkeling op een naastgelegen kavel. Deze ontwikkeling is niet meegenomen in voorliggende rapportage.

Het bureauonderzoek wees uit dat mogelijk archeologische vindplaatsen in het plangebied zouden kunnen worden aangetroffen. Derhalve is op de locatie ook een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hamaland Advies adviseert om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren vanwege het ontbreken van archeologische relevante niveaus binnen de toekomstige verstoringsdiepte (maximaal 3 m-mv) en de relatief natte omstandigheden waarin de natuurlijke bodem is gevormd. De hoge archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd op de beleidsadvieskaart kan volgens Hamaland Advies voor de projectlocatie bijgesteld worden naar laag.

Situatie projectgebied cultuurhistorie

In paragraaf 4.1 is naar voren gekomen dat nabij de projectlocatie een gemeentelijk monument gelegen is. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan dit monument. Andere cultuurhistorische waarden zijn in dit gebied niet aanwezig.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Waterhuishoudkundigesituatie

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Keur en beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

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

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft de voorkeur aan aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Het te lozen hemelwater mag bovendien geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken.

Relatie tot de ontwikkeling

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen extra verharding toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Het projectgebied is in de huidige situatie reeds verhard. Op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² bovendien geen sprake van een negatief effect op het watersysteem, waardoor geen compenserende maatregelen nodig zijn.

Waterkwaliteit

Bij de nieuwbouw worden geen uitloogbare materialen zoals lood, koper of zink gebruikt op plaatsen die in aanraking kunnen komen met hemelwater. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op de (grond)waterkwaliteit.

Beschermde gebieden

Het projectgebied ligt niet in een waterkering of de beschermingszone daarvan.

Riolering

In lijn met het Rijksbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt

voor de woningen een gescheiden rioolstelsel aangelegd, zodat er naast een vuilwaterriool tevens een schoon hemelwaterafvoer is.

Conclusie

Deze ontwikkeling levert geen wijziging op in de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (de meest actuele uitgave dateert van 2009) in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (tabel 5.1).

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

tabel 5.1 Richtafstanden per milieucategorie

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot het project

Het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk, er liggen geen bedrijven in de directe omgeving en het gebied ligt niet direct aan de weg. Ten noorden van de locatie, aan de andere kant van de weg ligt een bestemming "bedrijven" tot en met milieucategorie 2. Dit gebied ligt op ongeveer 60 meter van de locatie en aangezien de bedrijven daar een maximale richtafstand van 30 meter mogen hebben vormt dit gebied geen belemmering voor de woningen, en vormen de woningen geen belemmering voor de bedrijven. Ten zuiden, op ongeveer 70 meter afstand, ligt bedrijf Autobedrijf Verhaar aan Noordeinde 91 (er is een plan voor deze locatie voor de verandering van de bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen en kantoor). Dit bedrijf heeft een milieucategorie 2 (SBI-2008: 451, 452,

454) en richtafstand 30 meter.

De bedrijven in de omgeving zullen niet worden gehinderd door de bouw van de woningen en bij de woningen zal een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Er zijn geen verdere belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risico inventarisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling is de situatie ten aanzien van externe veiligheid in kaart gebracht. Daartoe is gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan, omliggende bestemmingsplannen en de risicokaart van Zuid-Holland. Daaruit komen de volgende risicobronnen naar voren:

Transport gevaarlijke stoffen A4

De locatie ligt op ca. 1000 m van de A4, deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee is de planlocatie in het effectgebied (1% letaliteit) van de A4 gesitueerd. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Voor de bestemmingsplannen 'Floraweg en Geestweg', 'Sotaweg 134-150' en 'Bedrijventerreinen A4' heeft de Omgevingsdienst risicoberekeningen voor de A4 uitgevoerd. Het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Roelofarendsveen en Oude Wetering ligt onder de oriëntatiewaarde. Het GR wijzigt niet door toevoeging van twee woningen. Ook de oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden.

Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te

bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen en alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-alert, is daarvoor voldoende.

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart van Zuid-Holland is in de omgeving van de projectlocatie een tweetal inrichten aanwezig die relevant kunnen zijn. Het betreft een bedrijf gelegen ten noordoosten van de projectlocatie (ca. 900 m, zwembad De Tweesprong B.V.) en een bedrijf ten zuidwesten van de locatie (ca. 1200 m, Dobbe Transport BV). Op onderstaande afbeelding zijn ze weergegeven in het rood, de projectlocatie is globaal omkaderd in het groen.



figuur 5.1

Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Ten aanzien van het zwembad geldt dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Voor Dobbe Transport is dit wel het geval, maar deze bedraagt 20 meter (aangeduid met zwarte lijn). Het invloedsgebied voor het groepsrisico overschrijdt de terreingrens niet.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol wordt in de navolgende paragraaf besproken. Hier wordt vermeld dat op grond van voornoemd besluit geen beperkingen gelden ter plaatse van het projectgebied voor zover het gaat om externe veiligheid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Conclusie

De risicobronnen zijn in kaart gebracht. Meest relevante in dezen is de A4 in verband met transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het invloedsgebied ligt over het projectgebied, maar toevoeging van Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van twee woningen.

5.3 LuchthavenindelingsbesluitSchiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een webapplicatie ontwikkeld waarmee gemakkelijk kan worden beschouwd of een projectgebied binnen zones van het Lib ligt en welke beperkingen dan gelden. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de webapplicatie (geraadpleegd d.d. 5 oktober 2018).



figuur 5.2 Uitsnede webapplicatie LIB Schiphol
(<http://www.lib-schiphol.nl/app/applicatie#nl>)

De projectlocatie is gelegen in een gebied met hoogtebeperkingen en een toetszone voor windturbines en lasers. Van windturbines en lasers is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling. Ten aanzien van de toetshoogte (exclusief radar) geldt dat de beoogde bouwhoogte geen belemmeringen oplevert. Daarbij geldt dat de ingevoerde bouwhoogte iets ruimer genomen is ten opzichte van het werkelijke plan.

Overige beperkingen gelden op grond van het LIB niet in dit gebied.

Conclusie

Het Luchthavenindielingsbesluit Schiphol vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde

overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Op basis van het bestemmingsplan geldt de bestemming 'Woongebied uit te werken 5'. Hierbinnen is in beginsel wonen toegestaan, mits aan diverse ruimtelijke en milieutechnische onderdelen wordt getoetst (artikel 32 bestemmingsplan 'Braassemerland'). Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de bodemkwaliteit niet is onderzocht voor de vaststelling van dat plan, waardoor de onderzoeksplicht wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan of een daarmee vergelijkbaar plan.

Voor het voorliggende principeverzoek is het aspect bodem eveneens nog niet onderzocht. Indien een positieve grondhouding wordt ingenomen door het college van burgemeester en wethouders, zal dit onderzoek in gang worden gezet.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Het gaat hierbij onder andere om woningen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door BK Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek van 20 februari 2018 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. In de betreffende rapportage heeft tevens een beoordeling plaatsgevonden van een andere beoogde ontwikkeling. Die ontwikkeling is niet meegenomen in voorliggende principeverzoek. Onderstaand worden de conclusies weergegeven, voor het onderhavige project zijn de resultaten van woning 3 en 4 zoals opgenomen in figuur 1 op pagina 4 van het akoestisch onderzoek van belang.

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordeinde en de Braassemdreef voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Roelofoever is in het kader van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar.
- Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk.

In verband met de geluidsbelasting als gevolg van het Noordeinde en de Braassemdreef, is een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek gaat in op criteria en voorwaarden om in aanmerking te komen voor hogere waarden. Er dient zowel aan één van de algemene criteria en voorwaarden als aan één van de specifieke criteria te worden voldaan. Uit hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek blijkt dat hieraan kan worden voldaan.

Conclusie

Wanneer een planologische procedure wordt doorlopen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, wordt daarbij expliciet verzocht een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen. Indien besloten wordt hogere waarden vast te stellen, treden ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen op.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenendemate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De grenswaarde voor 'niet in betekenende mate' komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de grenswaarde van 1,2 µg/m³ overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De grenswaarde van 1,2 µg/m³ is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

1. woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
2. kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Bij dit project is sprake van de realisatie van slechts twee woningen. Het project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit aldaar.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de NSL Monitoringstool is op 15 september 2017 bepaald wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/>). Dit om te bepalen of voor de bewoners van omliggende

woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Uit de saneringstool blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie (dichtstbijzijnde rekenpunt is gelegen nabij de Boeweg, id. 15848400) de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en van stikstofdioxide NO₂ onder de grenswaarde voor toetsing liggen. Hierdoor kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO2 (µg/m³)	PM10 (µg/m³)	PM2,5 (µg/m³)
2015	20.3	18.0	10.7
2020	16.8	19.7	12.0

tabel 5.2 Achtergrondconcentraties ter plaatse van projectgebied (bron: NSL Monitoringstool)

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in het wild levende planten en dieren, voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Voor specifiek beschermde soorten gelden aanvullen regels. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De NNN is geregeld in Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 2018) van de provincie Zuid-Holland. Bij ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of het projectgebied in het NNN gelegen is. Wanneer mogelijk een externe werking uitgaat van het project, dient tevens te worden beoordeeld of de projectlocatie in de nabijheid van het NNN gelegen is.

Relatie tot het projectgebied

Ten behoeve van deze en een andere ontwikkeling (niet meegenomen in voorliggend principeverzoek) is door ecologisch onderzoeksbureau DresmévanderValk een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan van 5 oktober 2018 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggend document. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een

veldonderzoek. Onderstaand worden de resultaten besproken.

Soortenbescherming

Binnen het projectgebied worden geen beschermde soorten verwacht. Een nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Mogelijk komen de algemene soorten egel, (spits)muis en gewone pad voor binnen het projectgebied met een mogelijke verblijfplaats in de te slopen schuur, en daar geldt de zorgplicht voor. De zorgplicht houdt in dat tijdens het slopen van de schuur rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van deze soorten en dat deze de kans krijgen om weg te vluchten naar veilig gebied.

Aan de zorgplicht wordt verder voldaan als rekening wordt gehouden met mogelijke broedvogels. Indien in het broedseizoen (15 maart - 15 juli) wordt gestart met werkzaamheden dient door een ecooloog te worden gecontroleerd of broedvogels aanwezig zijn. Broedgevallen zijn altijd beschermd. Indien ruim voor het broedseizoen is gestart met werkzaamheden en deze tussentijds niet langer dan een paar dagen worden onderbroken, kunnen broedgevallen door de aanhoudende verstoring worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

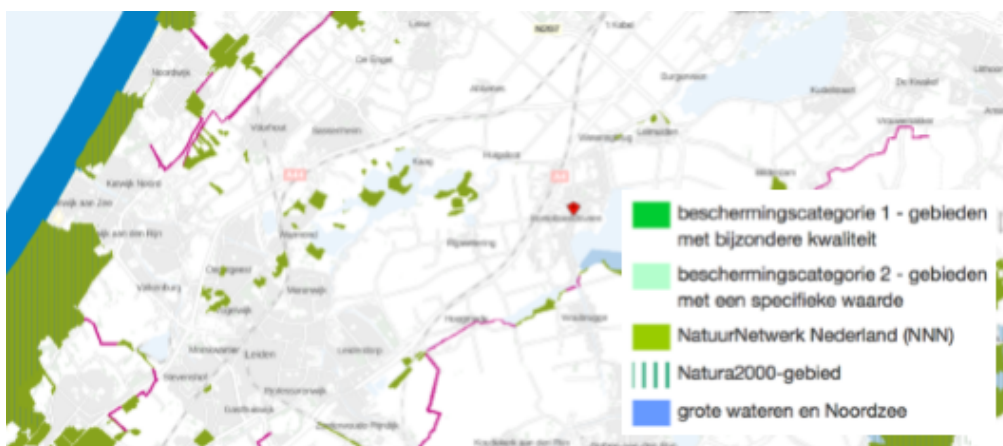
Natura 2000-gebieden

De projectlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Onderstaande afbeelding maakt de ligging van het projectgebied ten opzichte van deze gebieden inzichtelijk. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse plassen & de Haeck, op een afstand van circa 12 kilometer. Gelet op de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied uit te sluiten.



figuur 5.3 Natura 2000-gebieden nabij projectgebied (bron: quickscan ecologie, DresmévanderValk)

Figuur 5.4 laat bovendien zien dat de projectlocatie ook niet gelegen is binnen het NNN. Er is gaande gelet op de omvang van de ontwikkeling bovendien geen externe werking uit van de ontwikkeling.



figuur 5.4 NNN/EHS nabij projectgebied (bron: quickscan ecologie, DresmévanderValk)

Ook ligt het projectgebied ook niet in of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied, zie figuur 5.4.



figuur 5.5 Weidevogelgebieden omgeving projectgebied (bron: quickscan ecologie, DresmévanderValk).

Tot slot is op figuur 5.6 te zien dat de projectlocatie niet gelegen is in, of in de nabijheid van gebieden ten behoeve van de Strategische reservering natuur. Het gaat hierbij om gebieden voor de nog te realiseren nieuwe natuur die substantieel bijdraagt aan de Natura 2000- en/of Kaderrichtlijn Water-doelen, maar waarvoor tot 2027 onvoldoende zekerheid van realisatie is. Het maakt daarom nog geen onderdeel uit van het NNN maar dient wel beschouwd te worden.



figuur 5.6 Projectgebied t.o.v. strategische reservering natuur (bron: <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>)

Conclusie

Een ontheffing of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de zorgplicht zoals in het onderzoek omschreven. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijke ontwikkelingsproject, zoals ontwikkeling van woningen, is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat niet wordt voldaan aan die criteria, is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van

15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Plaats van de projecten;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van twee woningen (twee-onder-één-kap). Hiertoe wordt een bestaande schuur gesloopt. Er wordt geen kelder aangelegd.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie is gelegen in de bebouwingslint van het Noordeinde te Roelofarendsveen. De projectlocatie valt onder een gebied waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden. De locatie ligt niet in, of in de nabijheid van, een Natura 2000-gebied of het NNN.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Aangezien slechts twee woningen worden gebouwd in een gebied waar reeds woningbouw aanwezig is, is zoals uit voorgaande paragrafen ook is gebleken, geen significant negatief effect op het milieu te verwachten. Voor het project is archeologisch onderzoek en ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat archeologische en ecologische waarden niet aanwezig zijn dan wel niet worden geschaad als gevolg van de ontwikkeling.

Hierdoor is het niet zinvol een milieueffectrapportage voor dit project te laten uitvoeren.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten is verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verklaart dat de realisatie en de begeleiding van het plan voor eigen rekening wordt genomen. Van belang is ook dat reeds zicht is op kopers van de woningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.