

■ Gemeente Kaag en Braassem

■ Bestemmingsplan “Braassemerland 2019”

■ Vastgesteld

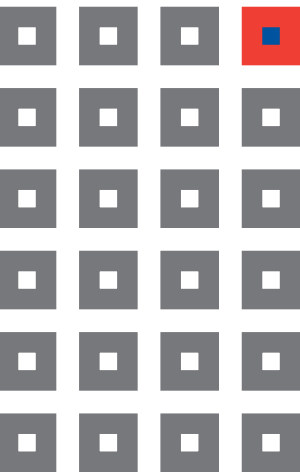


27 mei 2019

Gemeente Kaag en Braassem

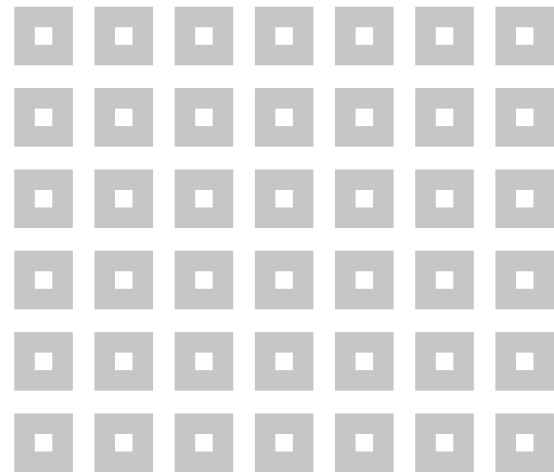
Bestemmingsplan “Braassemerland 2019”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

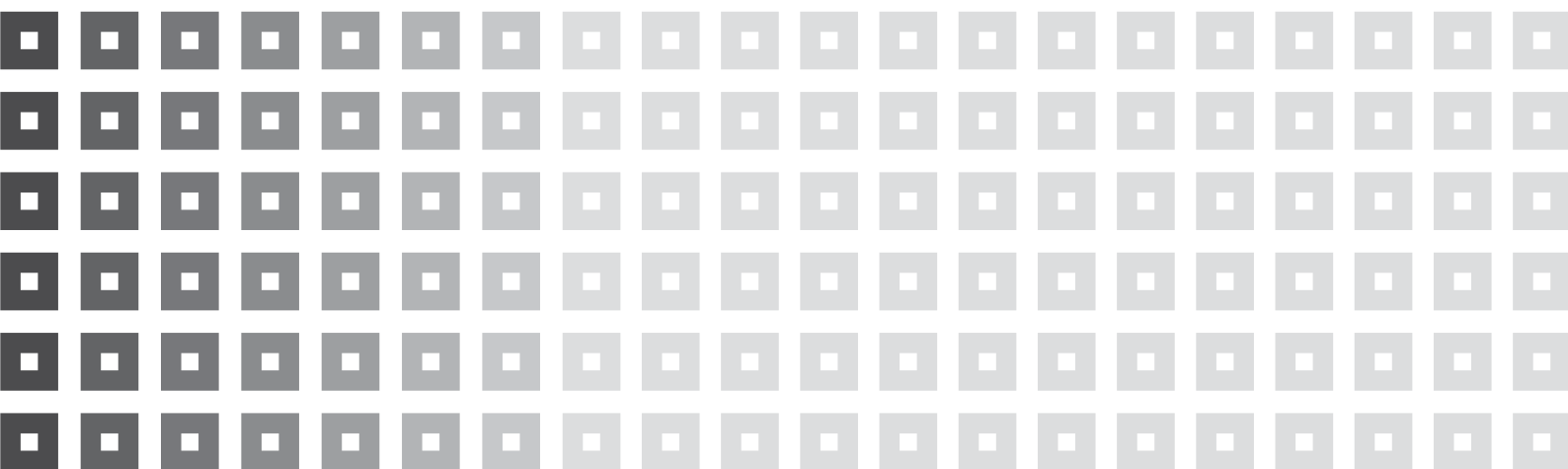


werknummer: 229.300.00
datum: 27 mei 2019
bestand: J:\229\300\00\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
voorontwerp	21 november 2017
Ontwerp	8 november 2018
Terinzagelegging	29 november 2018 - 9 januari 2019
Definitief	27 mei 2019

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures / ruimtelijke plannen	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Historische context	5
2.2	Braassemerland	5
2.3	Ruimtelijke structuur	6
2.4	Functionele structuur	8
3	Planbeschrijving	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Wonen	12
3.3	Bedrijven en voorzieningen	13
3.4	Groen en verkeer	14
3.5	Nieuwe ontwikkelingen	15
4	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	25
5	Omgevingstoets	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Geluidhinder	29
5.3	Externe veiligheid	30
5.4	Bedrijven en milieuzonering	34
5.5	Bodem	35
5.6	Luchtkwaliteit	36
5.7	Flora en fauna	38
5.8	Water	42
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
5.11	Overige belemmeringen	52
6	Juridische planbeschrijving	53
6.1	Planvorm	53
6.2	Toelichting op de regels	53
6.3	Overig	60

7	Uitvoerbaarheid	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.3	Handhaving	61
8	Procedure	63
8.1	Vorbereidingsfase	63
8.2	Ontwerpfase	63
8.3	Vaststellingsfase	63

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bestemmingsplan Braassemerland 2018, KuiperCompagnons, d.d. 23 maart 2017
- Bijlage 2:** Quickscan externe veiligheid, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017
- Bijlage 3:** Natuurtoets / Voortoets Bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017
- Bijlage 4:** Waterparagraaf bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017
- Bijlage 5:** M.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017
- Bijlage 6:** Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 62b
- Bijlage 7:** Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 81-83
- Bijlage 8:** Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 91-93
- Bijlage 9:** Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 177
- Bijlage 10:** Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 165B
- Bijlage 11:** Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft voor het overgrote deel van haar grondgebied actuele bestemmingsplannen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het (deels nog te ontwikkelen) woongebied 'Braassemerland' van een actueel juridisch-planologische kader voorzien. Het primaire doel van het voorliggende plan is voldoen aan de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien moet voldaan worden aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld.

Het gebied Braassemerland is volop in transitie. Hiervoor zijn de afgelopen jaren diverse postzegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen opgesteld. Ook zijn er diverse afwijkingsprocedures gevolgd. De in het plangebied gerealiseerde (en vergunde) bouwplannen, waaraan door middel van afwijkingsprocedures, postzegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en/of wijzigingsplannen onherroepelijk medewerking is verleend, zijn integraal in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Door het integreren van de verschillende plannen ontstaat een uniforme en actuele regeling voor Braassemerland.

Het voornaamste uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan "Braassemerland 2019" is het continueren van de bestaande rechten. In aanvulling daarop worden er in dit bestemmingsplan tevens enkele kleinschalige (particuliere) ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 3.5.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Roelofarendsveen. Het bestemmingsplangebied omvat het centrum van de kern, de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde en Langeweg, alsmede een groot deel van de nog te ontwikkelen woongebieden aan weerszijden van het bebouwingslint Noordeinde. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Westeinde en de Langeweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Plantage, Galgenkade en Noordkade. Aan de westzijde wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door de Alkemadelaan, Braasemdreef en diverse agrarische percelen. Het nog te ontwikkelen woongebied West-End is buiten het voorliggende plangebied gelaten. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1

1.3 Vigerende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden gelden thans diverse (postzegel)bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Bestemmingsplan 'Braassemerland', vastgesteld door de gemeenteraad op 1 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juni 2009.
- Bestemmingsplan 'Westeinde 39A', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2010.
- Bestemmingsplan 'Noordakker 3', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2010.
- Bestemmingsplan 'Noordeinde 6', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2011.
- Uitwerkingsplan 'Infra 1b', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 november 2011.
- Bestemmingsplan 'Opnemen bouwvlak Langeweg 2', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2012.
- Bestemmingsplan '4 woningen Waterryck', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2012.
- Bestemmingsplan 'Veilingvaart', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2012.
- Bestemmingsplan 'Uitbreiding gemeentehuis Kaag en Braassem', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012.
- Uitwerkingsplan 'Centrumplan', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 5 maart 2013.
- Bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2013.
- Wijzigings-/uitwerkingsplan 'De Akkers', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 14 mei 2014.
- Bestemmingsplan 'Noordeinde 61', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2016.
- Uitwerkingsplan 'Noorderhemweg 4', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 31 mei 2016.
- Uitwerkingsplan 'Noordeinde 111', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 17 januari 2017.
- Uitwerkingsplan 'De Poelen', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 24 januari 2017.
- Uitwerkingsplan 'Akkers2', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 21 maart 2017.
- Bestemmingsplan 'Langeweg 50', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2017.

Naast de voorgenoemde (postzegel)bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen zijn er diverse (uitgebreide) omgevingsvergunningen verleend. Deze zijn allemaal meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Samenhang tussen de diverse planologische procedures / ruimtelijke plannen

Voor het plangebied geldt thans – naast het bestemmingsplan ‘Braassemerland’ - een groot aantal postzegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Tevens zijn er in het verleden diverse afwijkingsprocedures doorlopen. Om het huidige juridisch-planologische kader actueel te houden en de samenhang te waarborgen, is het wenselijk om het bestemmingsplan ‘Braassemerland’ te actualiseren. De diverse postzegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen worden hierin geïntegreerd, waardoor één actueel en gebiedsdekkend bestemmingsplan voor Braassemerland tot stand komt. Door het samenvoegen van de verschillende ruimtelijke plannen ontstaat één uniforme regeling voor vrijwel het gehele gebied. De reeds gerealiseerde (en vergunde) bouwplannen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De bestaande rechten zijn daarbij gecontinueerd.

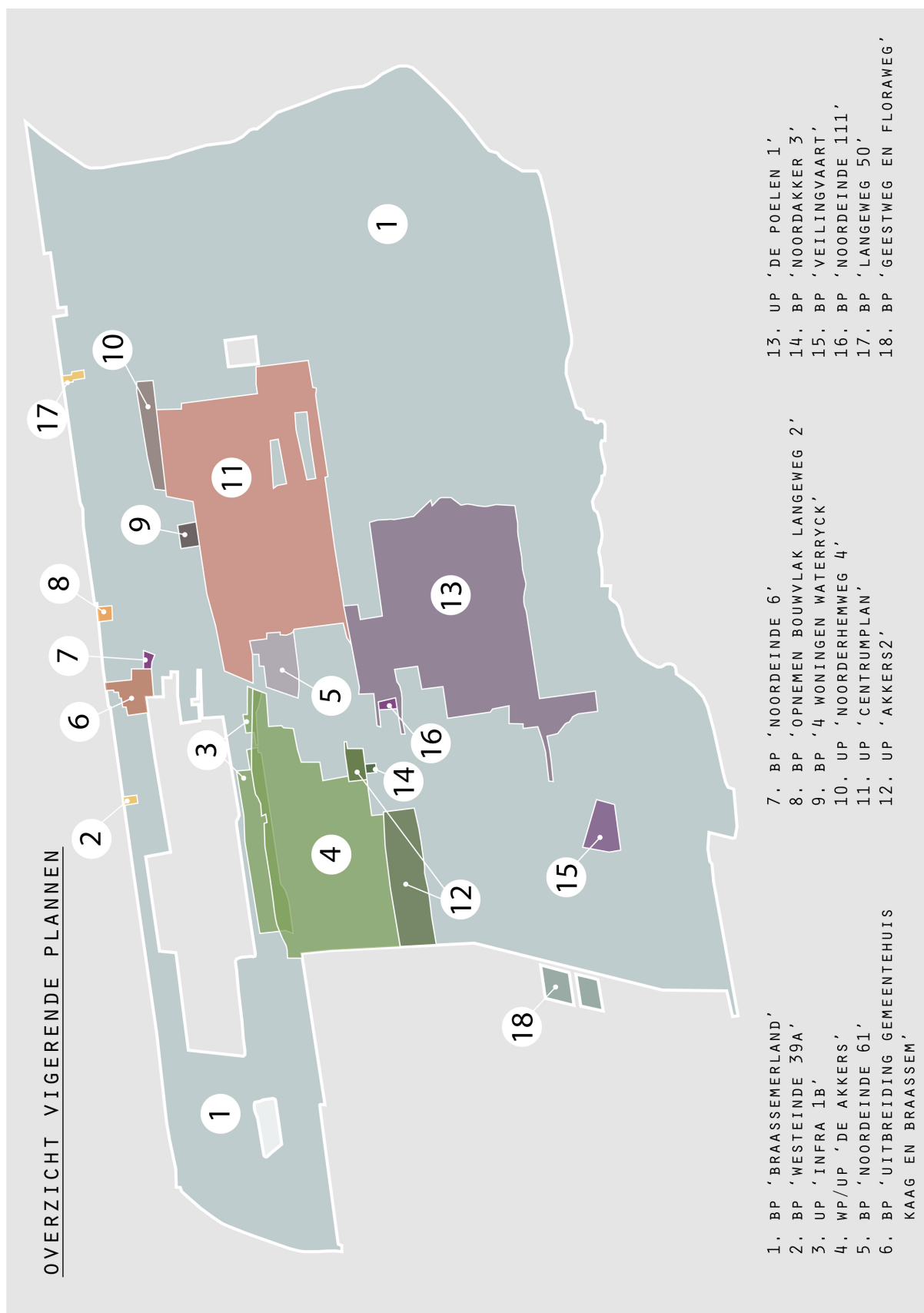
De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan “Braassemerland 2019” heeft in de basis een actualiserend karakter en is primair gericht op het vastleggen van de vigerende rechten. Naast het actualiseren van de bestemmingsregeling, worden in het voorliggende bestemmingsplan tevens enkele kleinschalige (particuliere) initiatieven mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen zijn – parallel aan dit bestemmingsplan – separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Deze zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen (zie ook paragraaf 3.5)

Het nog te ontwikkelen woongebied West-End is buiten het voorliggende bestemmingsplan gelaten. Hiervoor is onlangs een afzonderlijke planologische procedure (uitwerkingsplan) doorlopen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde op Rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Tevens wordt daarbij ingegaan op het aspect handhaving. Ten slotte wordt de bestemmingsplanprocedure in het laatste hoofdstuk nader toegelicht.



Afbeelding 1.2.: overzicht vigerende plannen

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Historische context

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Roelofarendsveen, dat van oorsprong bestaat uit een vijftal bebouwingslinten evenwijdig aan het Braassemermeer. Later heeft de kern zich met name ten noorden van de route Westeinde – Langeweg uitgebreid. Het huidige centrumgebied van Roelofarendsveen ligt ter hoogte van de kruising Noordeinde - Langeweg. Hier zijn de meeste voorzieningen te vinden, waaronder diverse winkels en horeca. Met de ontwikkeling van Braassemerland verschuift het zwaartepunt van de kern meer naar het zuiden.

In de landschappelijke context van Roelofarendsveen zijn verschillende hoofdstructuren te onderscheiden. Rondom het stedelijk gebied liggen voornamelijk open polders. Het noorden van de kern (Oude Wetering) grenst aan de ringvaart die het drooggelegde Haarlemmermeer omsluit. Aan de oostzijde ligt het Braassemermeer met direct ten westen daarvan een niet afgegraven veengebied. Hier maakt het plangebied deel van uit. Het gebied Braassemerland ligt in een gedeelte van de oorspronkelijke Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking. Vanwege de vroeger al aanwezige tuinbouw is deze polder nooit verveend, in tegenstelling tot de omringende polders. Dit maakt dat de polder tot op de dag van vandaag ruim 3 meter hoger ligt ten opzichte van haar omgeving. Aan de westzijde van het plangebied zijn deze hoogteverschillen nog duidelijk te ervaren. Met de oevers van het Braassemermeer vormen de dijk en de Ringsloot rond de polder de belangrijkste landschappelijke randen van Braassemerland.

Ook al ligt Roelofarendsveen aan het Braassemermeer, de relatie met deze waterplas is eerder terloops dan zeer hecht. Dat komt met name doordat het oorspronkelijke bebouwingslint tweezijdig bebouwd was met daarachter kavels. Aan de westkant waren dat diepe percelen, aan de oostkant deels ondiepe door de nabijheid van het Braassemermeer. De waterplas behoorde dus tot de achterkant van dorp. Ze was er wel, maar speelde geen grote rol in de lokale, voornamelijk op tuinbouw gerichte economie. Voor de tuinbouw waren vooral de sloten en vaarten van belang, die het gebied haar waterrijke verkaveling hebben gegeven. Deze specifieke ruimtelijke opbouw van evenwijdige kavels, smalle sloten en enkele poelen wordt gerespecteerd.

2.2 Braassemerland

De ontwikkeling van Braassemerland vormt qua omvang een zeer grote uitbreiding van de kern Roelofarendsveen. Voor de ontwikkeling van Braassemerland is in 2008 een masterplan gemaakt waarbij men uitging van ruim 2.000 woningen die in twee fasen gerealiseerd zouden worden. Fase 1 heeft betrekking op het voorliggende plangebied en beslaat het gehele noordelijke deel van Braassemerland tot aan de Veilingvaart. Fase 2 bestond uit het gebied ten zuiden hiervan, tussen het Braassemermeer en de nieuwe hoofdontsluiting. De ontwikkeling van het zuidelijke deel (dat niet binnen het voorliggende plangebied is gelegen) is komen te vervallen. Het noordelijke deel wordt momenteel door marktpartijen en de gemeente ontwikkeld.

Het stedenbouwkundige concept voor de ontwikkeling van Braassemerland is gebaseerd op de bestaande landschappelijke situatie. Het nog steeds aanwezige oude veen werkt als een spons, waardoor een extreem nat landschap is ontstaan. Deze bijzondere condities zijn bepalend geweest voor de ontwerpuitgangspunten van Braassemerland. De woningbouwontwikkeling volgt grotendeels de bestaande landschappelijke structuren (watergangen, eilanden,

eigendomsgrenzen, enz.). Op deze manier is de landschappelijke situatie bepalend voor de verschillende woonmilieus.

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van Braassemerland is een nieuwe invalsweg, de Braassembledreef, vanaf de aansluiting op de A4 gerealiseerd. De Braassembledreef loopt ten zuiden van de Alkemadelaan en ontsluit het bebouwingslint Noordeinde en de gehele nieuwbouwontwikkeling op de rijksweg A4.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Verkeerssituatie

Het plangebied wordt ontsloten via Noordeinde en de Braassembledreef. Een groot deel van het verkeer wordt via Noordeinde en de Braassembledreef afgewikkeld richting de A4. Richting het zuiden gaat Noordeinde over in Zuideinde, de Groenewoudskade en Aderweg. Deze wegen hebben een zeer smal profiel. Door dit smalle profiel hebben de wegen een beperkte capaciteit en zijn ze tevens ongeschikt voor zwaarder verkeer. Een deel van het verkeer binnen het plangebied wordt via Westeinde en de Stationstraat afgewikkeld op de Alkemadelaan (die tevens in verbinding staat met de A4).

De (toekomstige) woongebieden 'West-End' (buiten het plangebied) en 'De Akkers' worden direct op de Braassembledreef ontsloten. De (toekomstige) woongebieden ten oosten van Noordeinde worden ontsloten via de route Oeverdreef - Braassembledreef. Er komt bovendien een ringweg door het woongebied ten oosten van Noordeinde.

Verkeerstructuurplan Roelofarendsveen

De ontwikkeling van Braassemerland-Zuid is komen te vervallen, waardoor de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Braassembledreef en Zuideinde/Kerkweg niet zal worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het verkeersstructuurplan van Roelofarendsveen in 2013 geactualiseerd. Zodoende kan het document een belangrijke rol blijven vervullen als onderlegger in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Roelofarendsveen.

Uit het verkeerstructuurplan blijkt dat op de meeste wegvakken sprake is van een acceptabele verhouding tussen de verkeersintensiteit en capaciteit van de weg. Noordeinde vormt hierop een uitzondering. De verkeersdruk op Noordeinde is hoger dan de geprognosticeerde verkeersdruk in het verkeersmodel (variant 2020). De gemeenteraad heeft op 30 juli 2012 besloten dat de hogere verkeersdruk op het Noordeinde bij het winkelcentrum geaccepteerd wordt. Aanvullende maatregelen worden niet getroffen vanwege het ontbreken van ruimte voor nieuwe infrastructuur.

Voor een verdere toelichting op de verkeerscirculatie in Braassemerland wordt korthedshalve verwezen naar het Verkeerstructuurplan Roelofarendsveen d.d. 7 november 2013.

2.3.2 Bebouwing

De woonbebouwing aan de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde en de Langeweg bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige bouwvolumes, overwegend vrijstaande, twee-onder-één-kap en korte rijen woningen. Het zijn bebouwingslinten met een dorps karakter. De bebouwing is bijna altijd uitgevoerd in één of twee lagen met kap. De diversiteit in de linten komt voort uit de perceelsgewijze ontwikkeling door de jaren heen. Hierdoor komen verschillende bebouwingsvormen voor, zoals bijvoorbeeld voormalige agrarische complexen, woonhuizen maar ook bedrijvigheid en – meer richting het centrum - enkele appartementencomplexen. Daarnaast heeft de veranderende tijdgeest ervoor gezorgd dat er verschillende architectuurstijlen in de bebouwingslinten aanwezig zijn. Op een aantal plekken zijn kleine woningbouwprojecten

achter het lint gerealiseerd. Deze projecten hebben door hun ligging een besloten karakter en zijn compact opgezet. Achter de eerstelijns bebouwing zijn ook op diverse plekken opstallen te vinden. Het gaat hier met name om bedrijfsgebouwen, maar soms ook om glasopstanden. De achterliggende bebouwing grenst in veel gevallen vrijwel direct aan de watergang en ligt relatief dicht tegen de eerstelijns bebouwing aan.

In tegenstelling tot Noordeinde, Westeinde en de Langeweg hebben de bebouwingslinten Noorderhemweg en Galgenkade/Noordkade een meer landelijk karakter, met een lage bebouwingsdichtheid. De bebouwing langs deze linten wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande woonhuizen en diverse verspreid liggende glastuinbouwcomplexen. Langs de Noordkade – aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de sluis - is sprake van een aaneengesloten bebouwingswand, bestaande uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en korte rijwoningen. Met name de bebouwing rondom de sluis is zeer karakteristiek.

2.3.3 *Ontwikkelgebieden*

Braassemerland is een gebied in transitie, waarbij glastuinbouw plaats maakt voor woningbouw. Deze transitie is jaren geleden in gang gezet en was reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland'. Een groot deel van Braassemerland moet echter nog ontwikkeld worden. De nog te ontwikkelen woongebieden in Braassemerland zijn onder te verdelen in een vijftal deelgebieden:

- West-End (niet opgenomen in dit bestemmingsplan)
- De Poelen
- Veilingvaart
- De Akkers
- Waterpark

West-End

De verschillende deelgebieden onderscheiden zich door een eigen ruimtelijke karakteristiek en een specifieke relatie met het water en het landschap. Het deelgebied 'West-End' – dat niet in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen - ligt tussen het bebouwingslint Westeinde en de Braassemddreef. Dit (nog te ontwikkelen) woongebied behoort ruimtelijk nog tot het bestaande bebouwingslint, maar zal in de toekomstige situatie ontsloten worden via de Braassemddreef. Voor dit deelgebied is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

De Poelen

Het deelgebied 'De Poelen' is gelegen tussen Noordeinde en de Noorderhemweg. De verschillende poelen tussen het centrum van Roelofarendsveen en het Braassemermeer brengen het water naar het centrum en omgekeerd. Het karakter van deelgebied De Poelen zal uitgesproken groen/blauw zijn, waarbij de grote waterpartijen het woongebied een open karakter geven. Het bestaande slotenpatroon blijft daarbij grotendeels gehandhaafd. De toekomstige bebouwing zal zich op subtiele wijze in het groen-blauwe karakter van het gebied voegen. De toekomstige bebouwingsdichtheid van deelgebied 'De Poelen' bedraagt maximaal 27 woningen per hectare.

Veilingvaart

Het deelgebied 'Veilingvaart' is aan de zuidzijde van het plangebied gelegen, ten westen van Noordeinde en ten zuiden van de brede school. Het karakter van deelgebied 'Veilingvaart' is dorps. Het gebied heeft een groen en informeel karakter met waar mogelijk zachte – deels openbare en deels uitgegeven – oevers. De toekomstige bebouwingsdichtheid van deelgebied 'Veilingvaart' bedraagt maximaal 30 woningen per hectare.

De Akkers

Ten zuiden van de Braasemdreef en ten westen van Noordeinde is het toekomstige woongebied 'De Akkers' gelegen. Het woongebied sluit direct aan op de (woon)bebouwing langs Noordeinde, maar zal in de toekomstige situatie ontsloten worden via de Braasemdreef. Uitgangspunt voor de verkaveling van De Akkers is het handhaven van de bestaande oost-west georiënteerde slotenstructuur, waardoor het nieuwe woongebied een waterrijk karakter krijgt. De toekomstige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen.

Waterpark

Het deelgebied 'Waterpark' ligt tussen de Noorderhemweg en het Braassemermeer. Dit van oudsher zeer waterrijke gebied wordt ingericht als een bijzonder woongebied met relatief grote en zeer grote kavels in een lage bebouwingsdichtheid. Het deelgebied kan met een minimum aan nieuwe wegen worden ontsloten, waardoor het bestaande slotenpatroon grotendeels kan worden behouden. De toekomstige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen, waarbij de bebouwingsdichtheid maximaal 11 woningen per hectare bedraagt.

2.3.4 *Groen en water*

Het plangebied is opgebouwd uit strookvormige percelen omgeven door watergangen. De percelen zijn uitsluitend oostwest georiënteerd. De watergangen in het gebied vormen gezamenlijk een fijnmazig netwerk en hebben zodoende, zowel in de zomer als in de winter, een bepaalde recreatieve waarde. Het netwerk van watergangen is door middel van een sluis gekoppeld aan het Braassemermeer. Ook vanuit historisch perspectief is het landschappelijke patroon van watergangen waardevol. De polder waarbinnen het plangebied is gelegen is één van de weinige onafgegraven veenpolders in de omgeving.

2.4 Functionele structuur

De meest voorkomende functie binnen het plangebied is de woonfunctie, hoewel er aan de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde en de Langeweg diverse afwijkende functies voorkomen. Een concentratie van voorzieningen bevindt zich rondom het Noordplein en – in de toekomstige situatie – meer zuidelijk in het nieuwe centrumgebied. Binnen het plangebied zijn de volgende voorzieningen aanwezig.

2.4.1 *Detailhandel en dienstverlening*

Rondom het Noordplein - aan de noordzijde van het plangebied – en de kruising Noordeinde – Westeinde/Langeweg bevindt zich een concentratie van detailhandelsondernemingen en dienstverlenende functies. Dit gebied vormt het voorzieningenhart van Roelofarendsveen en enkele omliggende kernen. In het centrumgebied zijn diverse kleinschalige detailhandelszaken te vinden voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen. Tevens is er een supermarkt gevestigd. Naast het voorzieningenhart zijn er enkele verspreid liggende detailhandelszaken en dienstverlenende functies in het plangebied aanwezig, met name gelegen aan de bebouwingslinten Noordeinde en Westeinde/Langeweg.

2.4.2 *Horeca*

In het plangebied zijn diverse horecaondernemingen aanwezig, met name rondom het Noordplein en de kruising Noordeinde – Westeinde/Langeweg. Daarnaast zijn er verspreid over het plangebied nog enkele horecaondernemingen aanwezig, waaronder een bed & breakfast aan Westeinde 81, een café aan Noordeinde 163-167 en een tweetal restaurants/café's aan de Noordkade, ter hoogte van de sluis.

2.4.3 *Bedrijven*

Verspreid over het plangebied komen verschillende bedrijven voor. Een deel daarvan past binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep of bedrijf', het betreft onder meer enkele kleine webwinkels. Het uitoefenen van deze beroepen of bedrijven is mogelijk binnen de woonbestemmingen. In het plangebied komen echter ook veel bedrijven voor die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep of bedrijf'. Deze bedrijven zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Het gaat onder meer om enkele verspreid liggende bedrijven aan Noordeinde en Westeinde, waaronder een garagebedrijf, enkele aannemers- en bouwbedrijven en een visverwerkingsbedrijf. Daarnaast is aan Noordeinde 242a een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is voorzien van een specifieke agrarische bestemming.

2.4.4 *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor, waaronder het gemeentehuis, de Petruskerk en de aangrenzende begraafplaats, een basisschool en een woonzorgcomplex. Deze voorzieningen zijn hoofdzakelijk aan het bebouwingslint Noordeinde gesitueerd.

2.4.5 *Recreatie*

Vanwege de ligging aan het Braassemermeer zijn er in het plangebied diverse recreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder Park de Braassem aan de Galgenkade. Op dit park zijn diverse vakantiewoningen gesitueerd. Naast Park de Braassem zijn er aan het Braassemermeer nog enkele solitaire vakantiewoningen aanwezig.

2.4.6 *Groenvoorzieningen en water*

Binnen het plangebied komen diverse groenvoorzieningen voor, waarvan een deel is gelegen op privaat terrein. De aanwezige groenvoorzieningen bestaan hoofdzakelijk uit bermen, groene oevers en kleine (schier)eilandjes. Verder komen er verspreid over het plangebied verschillende kleinschalige groenvoorzieningen voor in de vorm van speelweiden en kleine bosschages. Deze groenvoorzieningen hebben in het plan alle een passende bestemming gekregen.

In het plangebied is relatief veel oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen, poelen en andere waterpartijen. De watergangen in het gebied vormen gezamenlijk een fijnmazig netwerk en hebben zodoende een recreatieve waarde.

2.4.7 *Verkeer, openbaar vervoer en parkeren*

De wegen binnen het plangebied zijn grotendeels ingericht als 30 km-zone. De ontsluiting van het plangebied richting de A4 geschiedt primair via de Braassemdreef. Voor deze weg geldt - vanaf de kruising met de woongebieden West-End en De Akkers, in westelijke richting - een maximumsnelheid van 50 km/u. Hetzelfde geldt voor het noordelijke deel van Noordeinde, de Langeweg en Westeinde. Parkeren wordt in het plangebied zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Waar parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan verwoord. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan.

3.1 Algemeen

Zoals al in de inleiding is aangegeven, is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Bovendien moet voldaan worden aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld. Het standaardiseren van bestemmingsplannen heeft een aantal belangrijke voordelen:

- tussen verschillende bestemmingsplannen bestaan geen onlogische verschillen meer;
- het vergelijken van de plannen wordt daardoor gemakkelijker;
- standaardisering maakt borging van de juridische kwaliteit eenvoudiger;
- het raadplegen van bestemmingsplannen door burgers, bestuurders en ambtenaren op papier of via internet wordt veel eenvoudiger;
- het uitwisselen van bestemmingsplannen tussen de gemeente, de provincie en andere bestuursorganen wordt eenvoudiger.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan er uit verschillende plansystematieken gekozen worden. Afhankelijk van de aard van het plangebied, de ontwikkelingen binnen het plangebied en het daarmee samenhangende ruimtelijk beleid wordt de keuze voor een vorm gemaakt. Er zijn op hoofdlijnen twee planvormen te onderscheiden, te weten: een globaal en flexibel plan en een gedetailleerd plan.

Voor de bestaande bebouwing (de bebouwingslinten) is gekozen voor een heldere, uniforme en gedetailleerde wijze van bestemmen die o.a. recht doet aan bestaande rechten. Dit neemt niet weg dat er een bepaalde flexibiliteit binnen de regels is aangebracht, om zo bepaalde ontwikkelingen te kunnen faciliteren. De verschillende bestemmingen bieden voldoende flexibiliteit voor kleinschalige toekomstige ontwikkelingen, zonder aantasting van ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Zo is voor alle woningen een uniforme bijgebouwenregeling opgenomen en biedt de verkeersbestemming de ruimte om ook groenvoorzieningen te realiseren. Door middel van diverse afwijkingsmogelijkheden wordt flexibiliteit geboden voor ontwikkelingen die niet zonder meer overal toelaatbaar zijn, maar die om een extra afweging vragen.

Voor de nieuwe (nog te ontwikkelen) woongebieden is gekozen voor een meer globale en flexibele wijze van bestemmen. Dit houdt in dat een deel van het plangebied globaal bestemd wordt met nog nader uit te werken bestemmingen (conform artikel 3.6 Wro). Deze uitwerking kan op een later moment en in fases plaatsvinden door middel van het opstellen van een uitwerkingsplan. In de regels zijn algemene uitgangspunten opgenomen waaraan voldaan moet worden bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Hiermee wordt de gewenste flexibiliteit behouden en kan optimaal worden ingespeeld op de toekomstige marktvraag.

De beoogde nieuwe sluis naar het Braassemermeer is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

In het vervolg van deze paragraaf worden de belangrijkste uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan beknopt verwoord. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie, de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied en het beleid ten aanzien van het plangebied.

3.2 Wonen

Bestaande woningen

De vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden zoveel mogelijk gerespecteerd. In het voorliggende plangebied vormt wonen de hoofdfunctie. De meeste bebouwing in het plangebied heeft daarom een woonbestemming gekregen. Alle bestaande woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Wonen". Daarnaast zijn er de afgelopen jaren diverse postzegelbestemmingsplannen en uitwerkingsplannen opgesteld voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Hoewel deze nog niet allemaal gerealiseerd zijn, continueert het voorliggende bestemmingsplan de reeds verkregen bouwtitels. Ook deze (nog te realiseren) woningen zijn voorzien van de bestemming "Wonen".

In het voorgaande bestemmingsplan 'Braassemerland' waren diverse woningen aan Noordeinde voorzien van een uit te werken bestemming. Deze bestemming is destijds opgenomen om eventuele ontsluitingswegen naar het achterliggende woongebied mogelijk te maken. Inmiddels is duidelijk dat deze ontsluitingswegen er niet komen, waardoor de betreffende woningen zijn voorzien van een passende bestemming, overeenkomstig het bestaande gebruik.

De voorgenoemde (bestaande) woningen zijn in het bestemmingsplan bestemd conform de gemeentelijke standaard. Dit houdt in dat elke woning een bouwvlak heeft gekregen, strak om de bestaande bebouwing getrokken. Voor zover de bebouwing nog niet gerealiseerd is, is het bouwvlak overgenomen conform de vergunde situatie. De meeste bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen" hebben een bouwaanduiding gekregen, afhankelijk van de woningtypologie. Voor vrijstaande woningen is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, twee-aaneengebouwde woningen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand of twee-aaneen' en gestapelde woningen hebben de aanduiding 'gestapeld' gekregen. Voor aaneengebouwde woningen is geen aanduiding opgenomen.

De maximum goot- en bouwhoogte van elke woning is op de verbeelding weergegeven. Voor woningen met twee bouwlagen en een kap is over het algemeen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter opgenomen. Voor woningen in één bouwlaag met kap geldt doorgaans een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn standaardbepalingen opgenomen in de regels. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Hierbij geldt dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd, waarbij het maximum aantal vierkante meters bebouwing afhankelijk is gesteld van de perceelsgrootte. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen 3 en 6 meter. Bebouwing vóór de voorgevelrooilijn is enkel toegestaan in de vorm van een erker. Hiervoor geldt dat de voorgevelbouwgrens met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden. Een erker mag daarnaast over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel gebouwd worden.

De voortuinen van de woningen zijn overeenkomstig de gemeentelijke standaard voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt, om het groene karakter te waarborgen. Bebouwing vóór de voorgevelrooilijn is enkel toegestaan in

de vorm van een erker. Hiervoor geldt dat de voorgevelbouwrens met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden. Een erker mag daarnaast over maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel gebouwd worden.

Nieuwe woongebieden

Voor delen van de nieuwe woongebieden 'De Akkers' en 'De Poelen' is reeds een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dat betekent dat voor deze gebieden een rechtstreekse bouwtitel geldt, waarbij over het algemeen sprake is van ruime bebouwingsmogelijkheden. Het voorliggende bestemmingsplan continueert de reeds verkregen bouwtitel. Dat betekent dat de globale bestemmingen 'Woongebied' - zoals opgenomen in de uitwerkingsplannen 'Centrumplan', 'De Akkers', 'Akkers2' en 'Poelen 1' - één-op-één worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat de bestemmingen 'Woongebied' - zoals opgenomen in de voorgenoemde uitwerkingsplannen - onderling van elkaar verschillen, zijn in dit bestemmingsplan drie verschillende bestemmingen opgenomen:

- 'Woongebied – 1' voor de gronden gelegen binnen het voorheen geldende uitwerkingsplan 'Centrumplan';
- 'Woongebied – 2' voor de gronden gelegen binnen de voorheen geldende uitwerkingsplannen 'De Akkers' en 'Akkers2', en;
- 'Woongebied – 3' voor de gronden gelegen binnen het voorheen geldende uitwerkingsplan 'Poelen 1'.

De bestemmingen 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2' en 'Woongebied – 3' hebben een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemmingen veel flexibiliteit bevatten. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor deze gebieden nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. De globale eindbestemmingen zijn gebaseerd op een stedenbouwkundige onderlegger, maar de exacte situering van de woningen is nog niet bepaald. Door te werken met globale eindbestemmingen wordt de ruimte behouden om met woningen te schuiven, indien de definitieve verkaveling en positionering van de woningen daarom vraagt.

Voor het resterende deel van de woongebieden 'De Akkers' en 'De Poelen', alsmede voor het deelgebied 'Waterpark', zijn uit te werken bestemmingen opgenomen. In tegenstelling tot de ontwikkelingsgebieden met de globale bestemming "Woongebied – 1", 'Woongebied – 2' en 'Woongebied – 3', geldt voor deze gebieden geen rechtstreekse bouwtitel. Bouwen is pas mogelijk na uitwerking van de betreffende gronden. Tot de uitwerking in werking is getreden, geldt er een bouwverbod.

Voor de ontwikkeling van woongebied 'West-End' is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

3.3 Bedrijven en voorzieningen

De aanwezige bedrijven en voorzieningen worden positief bestemd om het huidige voorzieningenpeil in stand te kunnen houden. Voor het plangebied is een inventarisatie van huidige aanwezige functies uitgevoerd.

Centrumvoorzieningen

Het voorzieningenhart rondom het Noordplein en de kruising Noordeinde - Westeinde/Langeweg wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, die bovendien onderling uitwisselbaar zijn. Hierdoor ontstaat veel flexibiliteit en zijn er mogelijkheden om het bestaande voorzieningenniveau uit te breiden, mocht hier behoefte aan zijn. Binnen de bestemming

‘Centrum’ wordt onder meer ruimte geboden aan *bestaande* detailhandel, horeca, wonen en bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Het toekomstige ‘Zuidplein’ is overeenkomstig het vigerende uitwerkingsplan ‘Centrumplan’ voorzien van een gemengde bestemming (Gemengd – 2). Ook binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, die eveneens onderling uitwisselbaar zijn. Binnen de bestemming ‘Gemengd – 2’ wordt onder meer ruimte geboden aan *bestaande* detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen. Hiermee zijn er voldoende mogelijkheden om het bestaande voorzieningencluster rondom het Noordplein in zuidelijke richting uit te breiden. Zo wordt voorzien in de groeiende vraag naar dagelijkse voorzieningen.

Bedrijven

De verspreid liggende bedrijven hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is – overeenkomstig de vigerende rechten - bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bedrijven in hogere milieucategorieën zijn voorzien van een maatwerkbestemming. Dat betekent dat de huidige functie voortgezet mag worden.

Verspreid liggende voorzieningen

Aan de verschillende bebouwingslinten zijn diverse verspreid liggende voorzieningen gelegen, waaronder enkele horecagelegenheden en detailhandelsondernemingen. Deze verspreid liggende voorzieningen zijn typerend voor het gemengde karakter van onder meer de bebouwingslinten Noordeinde en Westeinde. Om het levendige en organisch gegroeide karakter van de bebouwingslinten te waarborgen, zijn de verschillende verspreid liggende voorzieningen – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – voorzien van een passende bestemming.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt is het behoud van de bestaande voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, waaronder de aanwezige kerk, begraafplaats en het gemeentehuis, hebben een maatschappelijke bestemming gekregen, waarbij de begraafplaats en de kerk van een specifieke aanduiding zijn voorzien. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is een veelheid aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waardoor een uitwisseling van (maatschappelijke) functies mogelijk is.

3.4 Groen en verkeer

Alle wegen in het gebied hebben de bestemming “Verkeer” gekregen. Daarnaast is de bestaande groenstructuur geïnterpreteerd. Belangrijke groenplekken hebben de bestemming “Groen” gekregen. Hier zijn ook de speelplekken onder gerekend. De kleinere of minder belangrijkere groengebieden vallen onder andere bestemmingen, zoals “Verkeer” of “Wonen”.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse (schier)eilanden, waarvan er enkele in gebruik zijn als (volks)tuin, dan wel een vergelijkbare functie hebben. In sommige gevallen is er bebouwing aanwezig. Uitgangspunt is het behoud van het groene karakter van de (schier)eilanden. Derhalve zijn deze voorzien van de bestemming ‘Groen’. Bouwen is binnen deze bestemming niet mogelijk en bovendien niet wenselijk. De reeds aanwezige bebouwing is gelegaliseerd en voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – solitaire bebouwing’. Het toevoegen van nieuwe bebouwing is uitgesloten.

3.5 Nieuwe ontwikkelingen

De gemeente Kaag en Braassem heeft initiatiefnemers met kleinschalige ruimtelijke initiatieven binnen het plangebied de mogelijkheid geboden 'mee te liften' met het voorliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze oproep hebben zich diverse initiatiefnemers gemeld. De afzonderlijke verzoeken zijn door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Indien besloten is medewerking te verlenen aan het initiatief, is aan de initiatiefnemer verzocht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. In deze ruimtelijke onderbouwingen is onder meer de stedenbouwkundige en milieuhygiënische inpasbaarheid van de verschillende initiatieven beoordeeld. De afzonderlijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Noordeinde 62b

Er is een verzoek ingekomen voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel achter de bestaande woning aan Noordeinde 62a. Voor een nadere beschrijving van het initiatief wordt kortheidshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen.

Noordeinde 81-83

Achter de woningen aan Noordeinde 81-83 bevinden zich enkele verouderde kassen. Voorts bestaat de wens om de bestaande opstallen te verwijderen, waardoor ruimte ontstaat voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De ontsluiting vindt plaats via het ten zuiden van het plangebied gelegen terrein van autobedrijf Verhaar, dat eveneens ontwikkeld wordt voor woningbouw (zie beschrijving Noordeinde 91-93). Afbeelding 3.1 toont de toekomstige invulling van het perceel. Voor een nadere beschrijving van het initiatief wordt kortheidshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 7 bij de toelichting is opgenomen.



Afbeelding 3.1: plattegrond toekomstige situatie Noordeinde 81-83

Noordeinde 91-93

Aan Noordeinde 91-93 is thans autobedrijf Verhaar gesitueerd. Transformatie van het huidige autobedrijf naar woningbouw sluit aan bij de wens om hinderlijke bedrijvigheid in woongebieden uit te plaatsen. Het beoogde initiatief valt uiteen in twee delen. Op de locatie van de huidige opstallen blijven het hoofdgebouw en de aangrenzende hallen behouden. In het pand grenzend aan het Noordeinde blijft de woonfunctie behouden en zal ter plaatse van de huidige showroom

een kantoor gerealiseerd worden. De aangrenzende bedrijfsbebouwing wordt gerenoveerd en getransformeerd tot 4 appartementen. De bedrijfsbebouwing daarnaast wordt gesloopt en er komen - grenzend aan het water - twee-onder-een kapwoningen. Al deze panden tezamen vormen een ensemble. Ten zuiden van deze appartementen en twee-onder-een-kapwoningen komen twee-onder-een-kapwoningen die georiënteerd zijn op het lint. Daarachter komen nog twee-onder-een kapwoningen, die met hun tuin aan het water liggen. Een en ander is verbeeld in afbeelding 3.2. Voor een nadere beschrijving van het initiatief wordt korthedshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen.



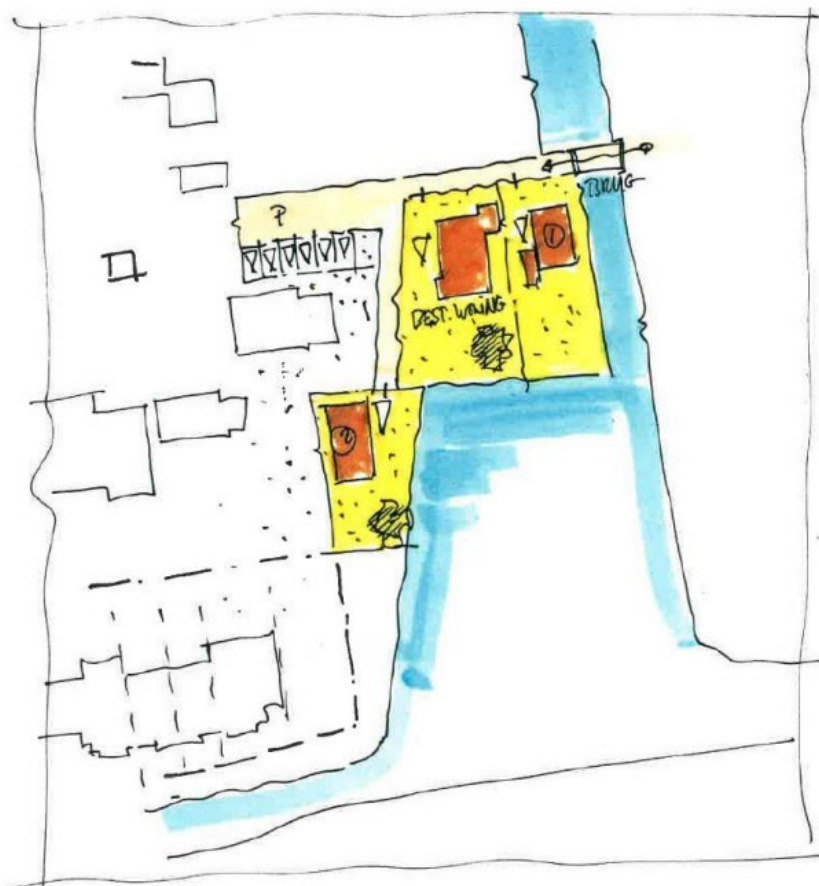
Afbeelding 3.2: plattegrond toekomstige situatie Noordeinde 91-93

Noordeinde 177

Aan Noordeinde 177 (177a t/m c) bevindt zich een kleinschalig bebouwingscluster, dat is gelegen achter de eerstelijns bebouwing aan Noordeinde. Aansluitend op deze woning bevindt zich een braakliggend perceel. Voorts bestaat de wens hier een woning te realiseren, waarmee een nieuwe kopwoning voor het woonblok Noordeinde 177 ontstaat. Voor een nadere beschrijving van het initiatief wordt korthedshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 9 bij de toelichting is opgenomen.

Noordeinde 165b

Het voornemen bestaat om direct ten oosten en ten zuiden van de bestaande woning aan Noordeinde 165b een tweetal vrijstaande woningen te realiseren. De beoogde nieuwe woningen, alsmede de bestaande woning (165b), worden in de toekomstige situatie via de noordzijde van het perceel ontsloten op de nieuwe woonwijk 'Aan de Braassem', die direct ten noordoosten van het plangebied is gelegen. Afbeelding 3.3 toont een impressie van de toekomstige situatie. Voor een nadere beschrijving van het initiatief wordt korthedshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 10 bij de toelichting is opgenomen.



Afbeelding 3.3: plattegrond toekomstige situatie Noordeinde 165b

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Het voorliggende plan heeft een actualiserend karakter. Hoewel een groot deel van Braassemerland nog ontwikkeld moet worden, neemt het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestaande rechten over. In aanvulling daarop worden er enkele kleinschalige particuliere ontwikkelingen gefaciliteerd. Hiervoor zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd (bijlage 6 t/m 10). In deze onderbouwingen zijn de verschillende initiatieven getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling van Braassemerland is opgenomen in de Regionale WoonAgenda "kwaliteit voor kwantiteit" (RWA), die op 6 juni 2018 is vastgesteld. In de RWA is regionaal afgesproken hoeveel er gebouwd mag worden en wat er gebouwd mag worden. De RWA bevat de door de provincie vastgestelde opgave voor de woningbouw (de WoningBehoeftesRaming - WBR). Dit kader geeft aan wat de bouwopgave is en bevat een prioritering (wat bouwen we en waar we bouwen in de regio). Op basis van afspraken is Braassemerland door de provincie Zuid-Holland als bovenregionale woningbouwlocatie (cat. 4a-projecten) aangewezen. Braassemerland is als zodanig opgenomen in de woningbehoefteraming (WBR) voor de regio Oost van Holland Rijnland en is afgestemd met de regio en provincie. Daarmee is de kwantitatieve woningbehoefte voldoende aangetoond.

Voor de woningbouwproductie in Braassemerland is een percentage van 30% sociaal overeengekomen, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een actualiserend karakter heeft, is de locatie en het woonmilieu reeds een gegeven. Dit neemt niet weg dat het voorliggende bestemmingsplan veel flexibiliteit bevat, zodat optimaal ingespeeld kan worden op de kwalitatieve woningbehoefte; zowel nu als in de toekomst. Binnen de bestemmingen 'Woongebied – 1 t/m 3' mogen zowel vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Tevens bestaat de

mogelijkheid om patiowoningen te bouwen, die over het algemeen levensloopbestendig zijn en daardoor bij uitstek geschikt zijn voor senioren. Daarnaast wordt er beperkt ruimte geboden voor gestapelde woningen. De voorgenoemde woningtypen kunnen naar behoefte worden ingezet, waardoor optimaal wordt ingespeeld op de kwalitatieve vraag naar woningen. Hetzelfde geldt voor de nog uit te werken bestemmingen, ook hier is een mix van woningtypen mogelijk. Daarmee is de kwalitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Braassemerland wordt in de toekomstige situatie multimodaal ontsloten. Het plangebied wordt voor autoverkeer – via de Braassemdreef – direct op de Rijksweg A4 ontsloten. Daarnaast is het plangebied middels openbaar vervoer verbonden met Schiphol Airport en Leiden (centraal). Gelet op het voorgaande kan voldaan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De voorgenoemde instrumenten hebben een dynamisch karakter. Ze worden bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Voor 2018 is er een breed scala aan onderwerpen dat aanpassing behoeft. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de geconsolideerde versie van de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte, zoals deze op 11 april 2018 in werking zijn getreden.

4.2.1 *Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Programma Mobiliteit*

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en bevat zekerheid over een werkend mobiliteitsnetwerken bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

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 de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

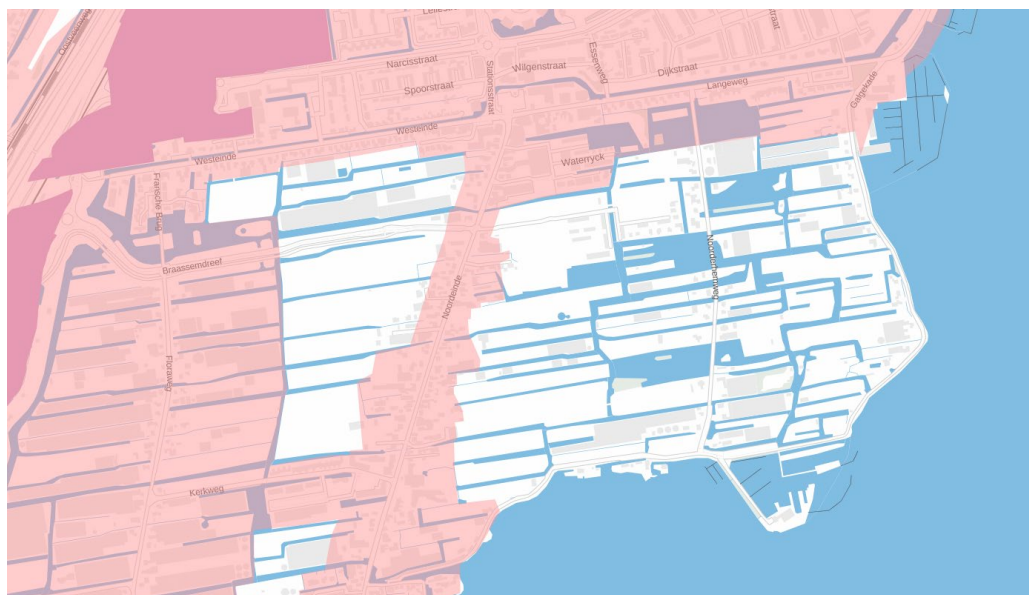
In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening Ruimte een eigen invulling aan gegeven (zie paragraaf 4.2.2.). De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze

in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving.

Een groot deel van het plangebied is in Kaart 1 (Transformeren, herstructureren en verdichten) van het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte, waaronder in ieder geval de bebouwingslinten en de recente woningbouwontwikkelingen (zie afbeelding 4.1). Uitzondering hierop vormen de nog te ontwikkelen woongebieden binnen het plangebied. Volgens de Verordening ruimte moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten vastgestelde Programma Ruimte staan. De woningbouwontwikkeling Braassemerland is dan ook opgenomen in het Programma Ruimte. De totale ontwikkeling van dit gebied omvat 119 hectare.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt. Bij de ontwikkeling van Braassemerland is sprake van transformatie (van glastuinbouw naar woningbouw).

Braassemerland is in het Programma Ruimte aangemerkt als woningbouwlocatie groter dan 3 hectare. Dergelijke grootschalige woningbouwontwikkelingen kunnen niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden en zijn daarom expliciet aangewezen als ontwikkellocatie.



Kaart 1: Transformeren, herstructureren en verdichten

bebouwde ruimte

Afbeelding 4.1: uitsnede Kaart 1 Programma Ruimte 'Transformeren, herstructureren en verdichten'

Sociale woningbouw

Een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat biedt mensen keuzevrijheid in woonomgevingen en heeft een woningvoorraad die aansluit op de behoefte. In het bijzonder dient er aandacht te zijn voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Tot deze doelgroepen behoren in ieder geval: jongeren, senioren, grote gezinnen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Binnen het voorliggende plangebied is volop ruimte voor sociale woningbouw (circa 30%). In het exploitatieplan behorende bij dit bestemmingsplan zijn hier concrete eisen voor opgenomen.

Arbeidsmigrantenhuisvesting

De provincie Zuid-Holland start medio 2019 met een programma voor huisvesting van arbeidsmigranten die tijdelijk in de provincie komen werken. Zij zijn van groot belang voor de Zuid-Hollandse economie, maar krapte op de woningmarkt maakt huisvesting steeds lastiger. De provincie wil de brede problematiek van de arbeidsmigranten agenderen en daarbij inzetten op een integrale benadering (economie, wonen, ruimte en mobiliteit):

- Groeiende economie, toenemende vraag naar arbeidsmigranten
- Arbeidsmigranten gaan daar werken, waar de huisvesting goed geregeld is.
- Schrijnende huisvestingssituaties worden niet (adequaat) aangepakt en er is onduidelijkheid over de opgave: hoeveel arbeidsmigranten moeten worden gehuisvest, ook rekening houdend met de toenemende vraag van het bedrijfsleven en het feit dat een deel van de arbeidsmigranten nu slecht of illegaal (bijv. op een recreatieterrein) gehuisvest is.
- Arbeidsmigranten maken vaak lange verkeersbewegingen tussen hun werk- en woonplaats en belasten daardoor het wegennet.

De gemeente Kaag en Braassem heeft in 2018 de beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten als onderdeel van het afwijkingenbeleid vastgesteld. In de beleidsregel wordt het toetsingskader geschetst voor de vraag of medewerking kan worden verleend voor ontwikkelingen die zien op huisvesting van arbeidsmigranten.

Energietransitie, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving

Bij de planvorming spelen vraagstukken rondom energie, duurzaamheid, bodemdaling, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving een steeds belangrijker rol. Dit vindt zijn weerslag in locatiekeuzes, bij uitvoering van woningbouwprogramma's en bij keuzes ten aanzien van de levensduur en functionaliteit van woningen en gebouwen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂ neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn aansluitend bij de groenblauwe structuur van Zuid-Holland. De provincie wil hierbij samen met de regio's tot maatwerk komen in de regionale woonvisies. De provincie heeft de wens om bij de locatiekeuzes voor en het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen, de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te nemen vanwege het toekomstig beheer van de woningbouw en woonomgeving. De potentieel hoge beheerskosten zijn voor de provincie extra reden om terughoudend te zijn ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied in bodemdalingsgevoelige gebieden.

Braassemerland is jaren geleden aangewezen als uitbreidingslocatie voor de kern Roelofarendsveen. Bij de verdere uitwerking van dit nieuwe woongebied wordt per deelgebied aandacht besteed aan de implementatie van klimaatadaptieve maatregelen en de totstandkoming van een klimaatrobuuste inrichting. Er is in Braassemerland veel ruimte voor water en - waar mogelijk en wenselijk - wordt de oppervlakte aan verharding beperkt, bijvoorbeeld door de toepassing van halfverharding. Het beperken van de oppervlakte aan verharding en het aanbrengen van groen en water verkleint de kans op hittestress en draagt bovendien bij aan een gezonde leefomgeving. Waar mogelijk wordt hier in Braassemerland toepassing aan gegeven.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

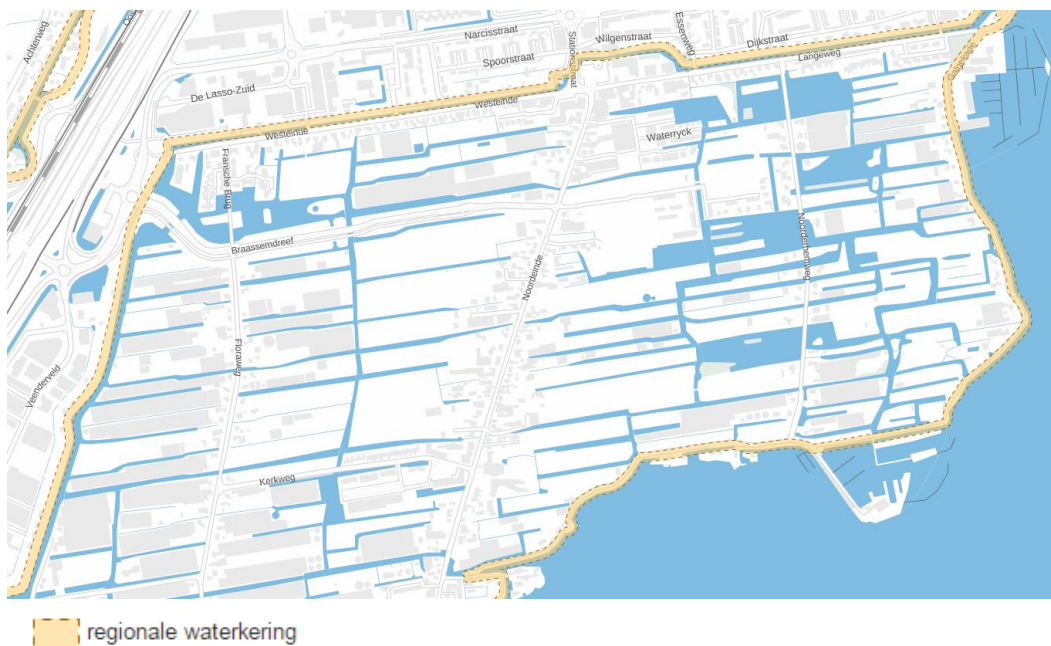
De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening 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.

Recreatieve vaarverbindingen

In de Verordening Ruimte 2014 is het Braassemermeer aangeduid als recreatieve vaarverbinding. Het Braassemermeer is – voor zover binnen het plangebied gelegen - in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Water'. De nog te ontwikkelen woongebied vormen geen belemmering voor de instandhouding van de recreatieve bevaarbaarheid van het Braassemermeer.

Regionale waterkeringen

Tot slot zijn in de Verordening Ruimte diverse regionale waterkeringen aangeduid, waaronder de Galgenkade en Noordkade, alsmede de Langeweg en het Westeinde. Deze waterkeringen zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', waarmee de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen.



Afbeelding 4.2: uitsnede Kaart 11 Verordening Ruimte 'Waterveiligheid'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. In 2017 heeft de provincie Zuid-Holland besloten de eigen provinciale 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te schrappen en voortaan de Rijksladder te hanteren. De provinciale ladder werd sinds 2014 naast de Rijksbrede ladder gehanteerd. Hierin werden onderdelen uit de Rijksladder toegespitst voor de Zuid-Hollandse situatie. Na aanpassing van de Rijksladder in juli 2017 - waarbij de ladder is vereenvoudigd - vindt de provincie dat geen 'Zuid-Hollandse variant' meer nodig is. De Rijksladder biedt voldoende kader. Voor het doorlopen van de Rijksladder wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.1.

4.2.3 *Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'*

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau. Zij zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen en bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie Zuid-Holland heeft in 2012 het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' opgesteld. In overleg met de regio en de gemeenten zijn de kernkwaliteiten uit de kwaliteitskaart uitgewerkt in het gebiedsprofiel. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een actualiserend karakter en neemt hoofdzakelijk de bestaande rechten over. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dan ook het vastleggen van de aanwezige kwaliteiten van het gebied, hetgeen bijdraagt aan de ambitie van het gebiedsprofiel om de bestaande kwaliteiten te behouden. Anderzijds continueert het voorliggende bestemmingsplan de bestaande bouwmogelijkheden in het gebied. Bij de uitwerking van deze gebieden wordt aandacht geschonken aan het gebiedsprofiel. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden is het behoud van de huidige landschappelijke structuur, bestaande uit oost-west georiënteerde percelen en watergangen, poelen en eilanden. Op deze manier is de landschappelijke structuur bepalend voor de verschillende woonmilieus en blijft het huidige landschap ook in de toekomstige situatie nadrukkelijk zichtbaar (en beleefbaar).

4.2.4 *Energieakkoord Holland Rijnland*

De gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben een gemeenschappelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. De verschillende gemeenten verwachten dat zij door regionale inzet op energiebesparing, duurzame energieopwekking, het faciliteren van de warmtetransitie en innovatie, een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan deze ambitie.

Binnen de regio Holland Rijnland hebben meerdere gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom energie uitgesproken, meestal als onderdeel van een bredere Duurzaamheidsagenda. De veertien aangesloten gemeenten voeren lokaal al diverse projecten uit. Voor veel van die projecten ligt de kracht in de lokale aanpak. Voor een aantal ontwikkelingen is echter een regionale aanpak noodzakelijk of efficiënter. De inpassing van energieopwekking in het landschap vraagt om een regionale visie. Alleen dan houden we het landschap mooi en open. Door activiteiten regionaal te organiseren, kunnen er schaalvoordelen worden behaald, trajecten worden versneld en kan er meer impact gerealiseerd worden. Dit bereiken de veertien gemeenten alleen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdiensten en het

Hoogheemraadschap van Rijnland. Samen werken zij aan een regionaal uitvoeringsprogramma dat de energietransitie op regionaal niveau in Holland Rijnland moet versnellen.

Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden in Braassemerland zal per gebied beoordeeld worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de gemeenschappelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025*

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen, opgesteld vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding van huidige projecten en het versterken van bestaande woonmilieus;
2. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet zelf het initiatief maar faciliteert;
3. verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundeling van voorzieningen en woningaanbod vindt enkel plaats in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen;
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd;
5. ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

In de MRSV wordt aangegeven dat Roelofarendsveen het centrum vormt van de gemeente als een veelzijdige en complete dorpskern. Kenmerkend voor Roelofarendsveen is de aanwezigheid van glastuinbouw aan weerszijden van het bebouwingslint Noordeinde. Karakteristiek is de relatief smalle kavelbreedte van de glastuinbouwbedrijven. Roelofarendsveen – in de MRSV aangeduid als 'groiekern' – dankt zijn identiteit aan de aanwezigheid van authentieke lintstructuren, waaronder Noordeinde, Westeinde en de Langeweg. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen is het van belang dat deze linten herkenbaar blijven. Met andere woorden; nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen dienen met aandacht en zorg ingepast te worden. Dit geldt dus ook voor de beoogde nieuwe woongebieden in Braassemerland. Deze nieuwe woongebieden vormen op zichzelf staande gebieden, met een geheel eigen karakteristiek. Bij de uitwerking van de woongebieden is niettemin aandacht voor de bestaande landschappelijke structuur en de relatie met de bebouwingslinten. Om de huidige kwaliteiten van de linten te behouden, worden de nieuwe woongebieden zoveel mogelijk ontsloten via de Braassemereef.

Hierdoor wordt voorkomen dat onderbrekingen in het lint ontstaan. Daarmee wordt de bestaande karakteristiek van de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde en de Langeweg niet of nauwelijks aangetast.

In de MRSV wordt tevens aangegeven dat gestreefd moet worden om de komende jaren de verbinding met het water van het Braassemermeer te versterken. Op veel plekken is het water niet te beleven. Hier moet bij de ontwikkeling van nieuwbouw en van recreatieve voorzieningen beter op worden ingespeeld. De aantrekkingskracht van het water kan versterkt worden door de oever van het Braassemermeer zo veel mogelijk toegankelijk te maken. De toekomstige ontwikkeling van het gebied direct ten westen van het Braassemermeer (Waterrijk) biedt hiertoe volop mogelijkheden.

Gelet op het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met de uitgangspunten van de MRSV 2025.

4.3.2 *Nota inbreidingslocaties*

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

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

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpskernen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elke kern een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

De Nota inbreidingslocaties heeft betrekking op kleinschalige, zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn 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. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een actualiserend karakter en neemt hoofdzakelijk de vigerende rechten over. Wel worden er enkele kleinschalige particuliere initiatieven ingepast. Voor deze ontwikkelingen zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, waarin de initiatieven onder andere zijn getoetst aan de

Nota inbreidingslocaties. Kortheidshalve wordt daarom verwezen naar de afzonderlijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

Concreet zijn in de Nota inbreidingslocaties richtlijnen opgenomen voor ontwikkelingen binnen de linten 'Noordeinde/Zuideinde', 'Westeinde/Langeweg' en 'Noorderhemweg/Galgenkade/Zuidhoek/Groenewoudsekade'. Eventuele toekomstige ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan de richtlijnen die voor deze bebouwingslinten zijn opgenomen.

4.3.3 *Nota parkeernormen 2018*

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die naar verwachting later dit jaar wordt vastgesteld. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de voorliggende parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het waarborgen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Het voorkomen van verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties die (mogelijk) gevaarlijke situaties kunnen opleveren;
- Het op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordelen van de benodigde parkeervoorzieningen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, zal de parkeerbehoefte op de openbaar ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen, te hanteren wil de gemeente enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen.

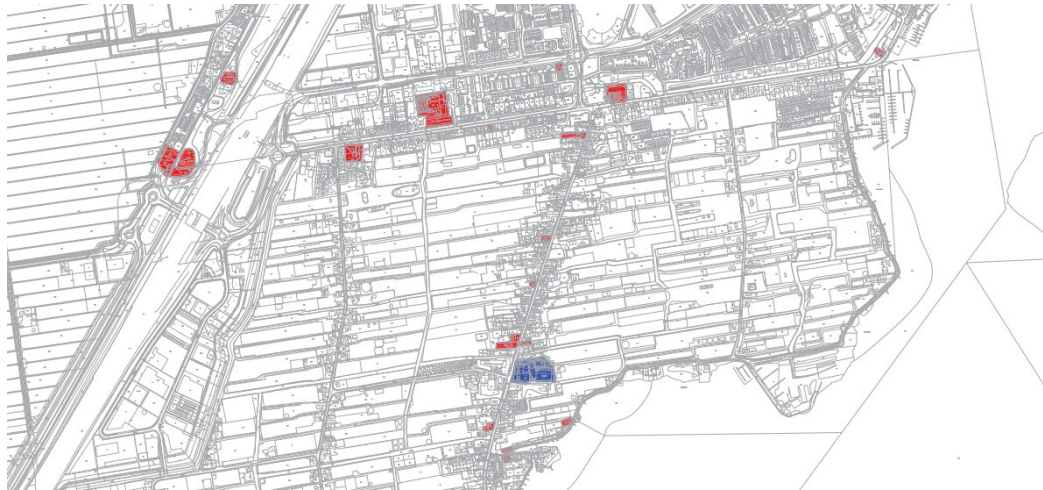
Voor delen van de nieuwe woongebieden 'De Akkers' en 'De Poelen' is in dit bestemmingsplan een globale eindbestemming opgenomen (de bestemmingen 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2', 'Woongebied – 3' en 'Gemengd – 2'). In deze globale eindbestemmingen zijn concrete parkeernormen opgenomen, die – zoals bepaald in artikel 5.3 van de Nota Parkeernormen 2018 - voorrang hebben op de parkeernormen uit de beleidsnota. Hetzelfde geldt voor de uit te werken bestemmingen 'Wonen – uit te werken 1', 'Wonen – uit te werken 2', 'Wonen – uit te werken 3' en 'Wonen – uit te werken 4'. Voor het overige deel van het voorliggende plangebied gelden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2018.

4.3.4 *Welstandsnota*

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat "in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand" alsnog aan een

welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan betekent dit dat slechts voor enkele gebieden een welstandstoets aan de orde is. Het gaat onder meer om enkele Rijks- en gemeentelijke monumenten aan Noordeinde en Westeinde (zie ook afbeelding 4.3.).



 gemeentelijke monumenten

 rijksmonumenten

 beschermde dorpsgezichten

 welstandsluw

Afbeelding 4.3.: uitsnede gemeentelijke welstandskaat.

5 Omgevingstoets

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

5.2 Geluidhinder

5.2.1 Kader

Wegverkeerslawaaai

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Railverkeerslawaaai

In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd¹. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bestemmingsplan Braassemerland 2018, KuiperCompagnons, d.d. 23 maart 2017

In het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' wordt de bouw van maximaal 889 nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Wonen – Uit te werken 1 t/m 4'. Deze woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van verschillende lokale wegen (o.a. Braassemndreef) waardoor de uitvoering van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De uit te werken bestemmingen zijn niet gelegen binnen de onderzoekszone van de A4 en HSL.

Uit de resultaten blijkt dat op de grens van de uit te werken bestemmingen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB op bestaande wegen en 58 dB voor de nieuwe wegen niet wordt overschreden. Dit betekent dat de woningbouw vanuit akoestisch oogpunt haalbaar is.

Bij de voorbereiding van de uitwerkings- en/of wijzigingsplannen dient beoordeeld te worden of alsnog hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï vastgesteld moeten worden.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) heeft eveneens akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Voor de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond

buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

5.3.2 Onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd². De resultaten van deze quickscan zijn hieronder beknopt beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

De uitgevoerde quickscan inventariseert welke risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Vervolgens is per risicobron geanalyseerd of deze in het kader van externe veiligheid een beperking kan betekenen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij kan dan ook worden vastgesteld of nader onderzoek naar een specifieke risicobron noodzakelijk is. In de quickscan wordt ook gekeken naar de mogelijke invloed van de geplande ontwikkelingen op de directe omgeving. Hierbij gaat het om een kwalitatieve inschatting.

Inrichtingen

De aanwezige risicovolle inrichtingen in de omgeving (Van Dobbe Transport en sport- en recreatiecentrum De Tweesprong) vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Ten westen van het plangebied is de Rijksweg A4 gelegen. De A4 is deel van het Basisnet. De A4 heeft geen PR10⁻⁶ contour, wel een plasbrandaandachtsgebied (PAG). De PAG reikt tot 30 meter. Dit reikt niet tot het plangebied en is dus niet relevant.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen (4 kilometer voor LFT3). Het plangebied bevindt zich grotendeels op meer dan 200 meter van de transportroute. Uit risicoberekeningen die uit zijn gevoerd voor omliggende bestemmingsplannen (GR= kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde)³ en op basis van het feit dat de woonbebouwing op ongeveer 250 meter van de transportroute wordt gerealiseerd, kan echter geconcludeerd worden dat een risicoberekening niet nodig is.

Er kan daarom worden volstaan met het ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg. Daarnaast moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. Dit is conform artikel 7 en 8 van het Bevt.

Bestrijdbaarheid

Voor het onderhevige plangebied is alleen de bestrijding van een toxisch scenario op de A4 relevant. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de

² Quickscan externe veiligheid, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017

³ Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen A4 en Centrumgebied

stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Indien zich een BLEVE-scenario voordoet is bestrijdbaarheid niet aan de orde, omdat het incident geen vooraankondiging kent. Het enige wat de hulpdiensten bij dit scenario kunnen doen is hulpbieden aan slachtoffers, de situatie stabiliseren door middel van het afschermen van de omgeving en uitbreiding voorkomen door ontstane branden in de omgeving te blussen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert of via sirenes en radio) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten). Tevens kan rekening worden gehouden met de inrichting van het gebied om zelfredzaamheid te faciliteren.

Infrastructuur

Voor woonwijken geldt dat men deze bij voorkeur via twee zijden kan verlaten. Een wijk met maar één uitgang met een dreiging over die uitgang kan immers niet meer verlaten worden. Het draaien van de wind is dan voldoende om de aanwezigen te confronteren met een toxische belasting. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om enerzijds de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de A4 is het van belang dat (ruimtes in) de geprojecteerde bebouwing bescherming bieden. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 80 meter slachtoffer worden. Buiten deze 80 meter zone is de overlevingskans afhankelijk van de afstand tot de risicobron, de hoogte van de druk op het gebouw, de oriëntatie van het gebouw en de gebruikte bouwmaterialen. Het borgen van bouwkundige maatregelen kan via een overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente geschieden (in het kader van de grondoverdracht).

Beperkt zelfredzame groepen

Binnen het plangebied is nog niet bekend of er beperkt zelfredzame groepen aanwezig zullen zijn. Indien dit het geval is zal hier vanuit de gemeente extra aandacht voor nodig zijn, omdat deze personen extra hulp nodig hebben om zichzelf te kunnen redden.

5.3.3 Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg geconsulteerd.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 5.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

5.4.2 Onderzoek en conclusie

De VNG brochure is van toepassing op nieuwe situaties. Voorliggend bestemmingsplan betreft in principe een actualisatie van de vigerende regeling, waarbij de bestaande rechten één-op-één gecontinueerd worden. Formeel is toetsing aan de VNG-richtlijnen voor bestaande situaties niet noodzakelijk. Ten opzichte van de vigerende regeling worden er geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan. Met het oog hierop voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in het terugbrengen van de nu (op basis van het vigerende bestemmingsplan) mogelijke bedrijfscategorieën.

De aanwezige bedrijven in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 bij recht toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid wordt passend geacht binnen de woonomgeving en is derhalve toelaatbaar, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor aan-huis-gebonden beroepen en ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening, welke ondergeschikt aan de woonbestemming zijn toegestaan.

De aanwezige bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger zijn in dit bestemmingsplan van een maatwerkbestemming voorzien. Concreet gaat het om de volgende bedrijven:

Inrichting	Adres	Milieucategorie	CBI-code	CBI-omschrijving
Van Berkel Bouw	Noordeinde 131	3.1	41, 42, 43.2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²
Karlas onderhoud en reparatie	Noordeinde 38	3.1	45.A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats
Dhr. J.F.C.M. van Veen	Noordkade 25	3.1	102.6	Visverwerkingsbedrijven: verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²
Houthandel Ludlage	Westeinde 69D	3.2	41, 42, 43.0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. < 2000 m ²

Tabel 5.2.: bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 of hoger

De bovengenoemde bedrijven zijn voorzien van een maatbestemming. Dat betekent dat de aannemers- c.q. bouwbedrijven aan Noordeinde 38 en 131 zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor een aannemers- en/of bouwbedrijf uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het visverwerkingsbedrijf aan de Noordkade 25 is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerkingsbedrijf'. Ter plaatse zijn de gronden mede bestemd voor een visverwerkingsbedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tot slot is ook het houthandelsbedrijf aan Westeinde 69D voorzien van een maatwerkbestemming. Dit categorie 3.2 bedrijf is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor een bouwbedrijf uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.4.3 Conclusie

Omdat sprake is van een bestaande situatie is toetsing aan de VNG-richtlijnen niet noodzakelijk. De bestaande bedrijven zijn voorzien van een passende bestemming. Zodoende leidt het aspect bedrijven en milieuzonering niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.5 Bodem

5.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.5.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een actualiserend karakter, hetgeen inhoudt dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

Bij de ontwikkeling van de toekomstige woongebieden dient rekening te worden gehouden met de hergebruikmogelijkheden op basis van de kwalificatie volgens het Besluit bodemkwaliteit.

5.5.3 *Conclusie*

Omdat er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, gelden er in principe geen belemmeringen vanuit de Wet bodembescherming. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de toekomstige procedures (uitwerkingsplannen) zal het vereiste bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.6 **Luchtkwaliteit**

5.6.1 *Kader*

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

5.6.2 *Onderzoek*

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. Het

voorliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Niettemin biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om diverse nieuwe woongebieden te realiseren. Voor een woningbouwlocatie is in het besluit NIBM aangegeven dat een project van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. Dit aantal woningen wordt met zekerheid niet gehaald binnen het voorliggende plangebied. Binnen de uit te werken bestemmingen kunnen maximaal 889 woningen worden gerealiseerd (zie tabel 5.3). Dit woningaantal is gebaseerd op het maximum aantal woningen per hectare, zoals verankerd in de uitwerkingsregels. Aanvullend daarop kunnen er in het deelgebied West-End nog eens 202 woningen gerealiseerd worden. Voor de realisatie van deze woningen wordt momenteel een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

Naast de ontwikkeling van Braassemerland worden er met dit bestemmingsplan diverse kleinschalige particuliere initiatieven gefaciliteerd. Het gaat in totaal om 17 nieuwe woningen.

In totaal maakt het voorliggende bestemmingsplan de bouw van 906 nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast wordt een afzonderlijke procedure doorlopen voor de ontwikkeling van maximaal 202 woningen in het deelgebied West-End. Het totale aantal woningen bedraagt daarmee 1.108.

Omdat het aantal nieuwe woningen in Braassemerland de drempelwaarde van 1.500 woningen niet overschrijdt, kunnen de ontwikkelingen binnen het voorliggende plangebied worden gezien als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Deelgebied	Bestemming	Woningen per hectare	Oppervlakte in hectare	Aantal woningen
De Poelen	Wonen – uit te werken 1	27	15,43	416
Waterpark	Wonen – uit te werken 2	11	21,83	240
De Akkers	Wonen – uit te werken 3	30	5,69	170
Veilingvaart	Wonen – uit te werken 4	30	2,1	63
West-End	Niet opgenomen in dit bestemmingsplan	29	6,98	202
Particuliere initiatieven	Wonen	-	-	17
Totaal			52,03	1.108

Tabel 5.3: woningaantallen ontwikkelingsgebieden

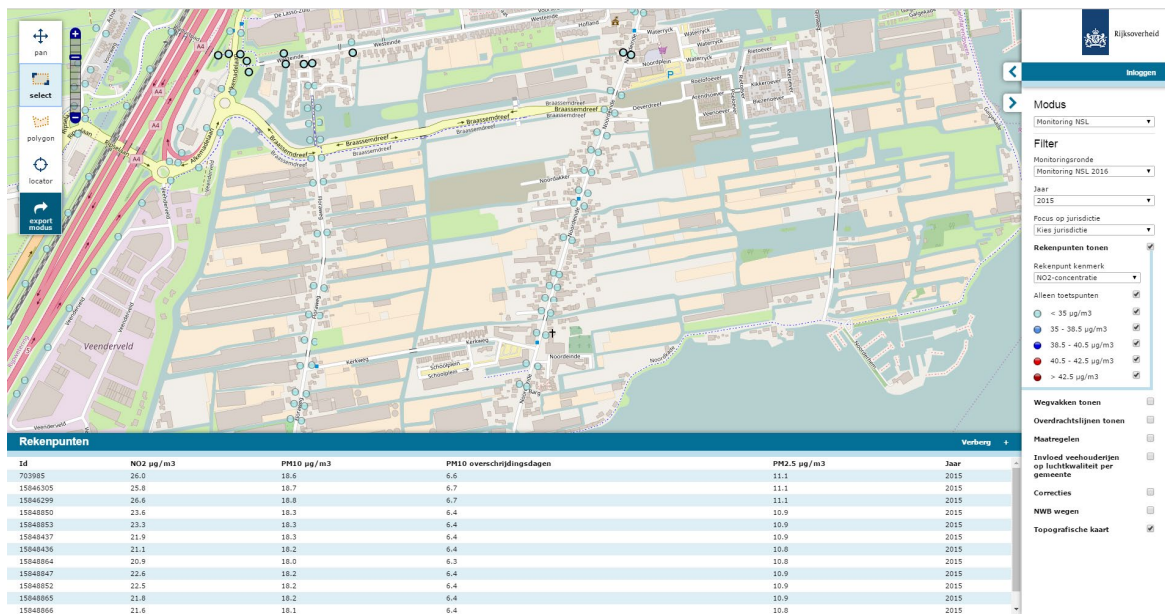
Overigens is voor de ontwikkeling van Braassemerland een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd in het kader van het voorgaande bestemmingsplan 'Braassemerland'⁴. In dit onderzoek is zowel de huidige als toekomstige situatie in beeld gebracht, uitgaande van een ontwikkeling van 2.250 woningen (een dergelijke aantal is thans niet meer aan de orde). In de onderzochte jaren 2009, 2010, 2011 en 2019 wordt de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂, de jaargemiddelde grenswaarde van PM₁₀ en de daggemiddelde grenswaarde van PM₁₀ in alle geformuleerde autonome situaties alsmede de alle geformuleerde plansituaties niet overschreden.

⁴ Toets luchtkwaliteit bestemmingsplan Braassemerland, Goudappel Coffeng, Kenmerk: PBB002/Anf/0009, d.d. 3 april 2008.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (A4 en Noordeinde) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 5.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 5.4: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

5.6.3 Conclusie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet benodigd. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de GGD om advies gevraagd.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het

beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Roelofarendsveen is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten. De provincies hebben daarom via een verordening aanvullende regels vastgelegd voor de onderdelen faunabeleid, houtopstanden, tegemoetkoming faunaschade, soortenbeleid en Natura 2000. Tevens worden diverse vrijstellingen verleend in deze verordening.

Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft haar regelgeving omtrent natuur vastgelegd in haar Verordening Ruimte, onder meer ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook is in de Verordening Ruimte de aanduiding 'strategische reservering natuur' opgenomen. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de strategische reservering natuur, wijst geen bestemmingen aan die de mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden significant beperken, tenzij het een ontwikkeling betreft die past binnen het huidige agrarische grondgebruik.

Tot slot zijn in de Verordening Ruimte belangrijke weidevogelgebieden aangewezen, waaronder ook een groot deel van het buitengebied van Kaag en Braassem. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze weidevogelgebieden.

5.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd⁵. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest: kerkuil, ransuil, steenuil, buizerd, sperwer en huismus.
- Vleermuizen (verblijfplaatsen, foerageergebieden, vliegroutes).
- Algemene broedvogels (zeer waarschijnlijk nestplaatsen).

In tabel 5.4 is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Uilen	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Buizerd	Waarschijnlijk*	Waarschijnlijk	Waarschijnlijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Sperwer	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Huiszus	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Vleermuis	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Noordse woelmuis en waterspitsmuis	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen
Platte schijfhoren	Mogelijk*	Mogelijk	Mogelijk	Bij aanwezigheid soort, na het nemen van maatregelen

Tabel 5.1: overzicht van (mogelijk) voorkomende soorten en de uitvoerbaarheid van het plan

⁵ Natuurtoets / Voortoets Bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017

Om de aanwezigheid van soorten vast te stellen of uit te sluiten is voor een aantal soorten nader onderzoek nodig. Deze soorten zijn aangegeven met een * in bovenstaande tabel. Omdat de uitwerking van de verschillende bestemmingen mogelijk nog jaren op zich laat wachten, wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek op dit moment niet zinvol geacht. Dit neemt echter niet weg dat het al dan niet voorkomen van beschermde soorten van belang is voor de uitwerking van het bestemmingsplan op kavelniveau en voor de daadwerkelijke uitvoering van werkzaamheden in het veld. Daarom is in de uitwerkingsregels van de verschillende uit te werken bestemmingen bepaald dat bij de uitwerking en realisatie van de bestemming aangetoond moet worden dat er geen ecologische en/of natuurwaarden worden geschaad. Indien nodig dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. Significant negatieve effecten zijn uitgesloten. Ook is het plangebied niet aangewezen als belangrijk vogelweidegebied of als strategische reservering voor natuur. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) heeft eveneens onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden. Voor de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Wel dient voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.8 Water

5.8.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau

bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels

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 Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolerings en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.8.2 *Onderzoek*

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd⁶. De waterparagraaf is integraal overgenomen in dit bestemmingsplan, het volledige rapport is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

Het plangebied heeft een gemiddelde maaiveldhoogte van circa NAP -1,1 m.

Regionale bodemopbouw

De ondergrond ter plaatse van het plangebied bestaat tot circa NAP -12 m uit een holocene deklaag. Hieronder worden tot circa NAP -50 m zandlagen aangetroffen van de formaties van Bostel, Kreftenheye, Urk en Sterksel. Vervolgens zijn slecht doorlatende lagen aanwezig van de formaties van Stramproy en Waalre.

Lokale bodemopbouw

Binnen het plangebied zijn diverse boringen aanwezig in het DINoloket. Hieruit blijkt dat de ondergrond tot circa NAP -11 m uit veen en klei bestaat. Hieronder zijn zandlagen aanwezig.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in het plangebied maakt onderdeel uit van de Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking. In deze polder wordt een zomerpeil van NAP -1,48 m en een winterpeil van NAP -1,52 m gehanteerd. Het overtollige water uit de polder wordt door middel van een gemaal afgevoerd naar het Braassemermeer. Het Braassemermeer is een onderdeel van de boezem van Rijnland en heeft een zomerpeil van NAP -0,61 m en een winterpeil van NAP -0,64 m.

Grondwater

De diepte en dynamiek van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld wordt aangeduid met grondwatertrappen. In het plangebied wordt op basis van de Bodemkaart van Nederland grondwatertrap II verwacht. Bij deze grondwatertrap is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ondieper dan 40 cm -mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen 50 en 80 cm -mv.

Waterkwantiteit

Oppervlaktewater

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om te voorkomen dat de versnelde afvoer in de toekomst tot overlast leidt dient de toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden door middel van waterberging. Het aanbrengen van meer dan 500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Omdat de toename van het verhard oppervlak meer dan 10.000 m² bedraagt bepaalt het hoogheemraadschap van Rijnland de compensatieverplichting door middel van een maatwerkberekening. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat de compensatieverplichting voor het plangebied 15% van de toename van het verhard oppervlak bedraagt. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied.

⁶ Waterparagraaf bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017

De compensatie wordt gerealiseerd door extra oppervlaktewater te graven. De inrichting van het watersysteem dient nader afgestemd te worden met het hoogheemraadschap.

Grondwater

Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door rekening te houden met voldoende drooglegging en door kelders waterdicht te maken.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen is het van belang om zo min mogelijk uitlogende of anderszins uitspoelende bouwstoffen toe te passen waardoor het afstromende hemelwater wordt vervuild.

Waterkeringen

Langs het Braassemermeer ligt een regionale waterkering van het hoogheemraadschap van Rijnland. In de legger is de ligging van de kern- en beschermingszone van de waterkering vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de waterkering. De regels die gelden voor de waterkering zijn vastgelegd in de Keur en uitvoeringsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Afvalwaterketen

Hoogheemraadschap van Rijnland streeft naar het afkoppelen van afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak. Rondom het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Hierop kan het regenwater worden geloosd. Het afvalwater wordt geloosd op het rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel dient nader uitgewerkt te worden in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente.

Beheer en onderhoud

Nieuwe watergangen moeten vanaf de kant onderhouden kunnen worden (onderhoudsstroken van 2 meter voor overige watergangen en 5 meter voor hoofdwatgangen). Deze onderhoudsstroken moeten in het plan worden aangeduid als onderhoudsstrook. Als onderhoud vanaf de kant niet mogelijk is dan moeten watergangen en kunstwerken zodanig gedimensioneerd zijn dat deze door het hoogheemraadschap varend kunnen worden onderhouden (in beginsel watergangen 6 meter breed).

In de toekomstige situatie is er sprake van nieuw oppervlaktewater. Er dienen afspraken gemaakt te worden met het hoogheemraadschap over het beheer en onderhoud van deze watergangen.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) is eveneens een watertoets uitgevoerd. Voor de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

5.8.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is het voorliggende bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het betreft dan:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 13 mei 2013 het (geactualiseerde) gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Deze kaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.



	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
AMK-terrein	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
Historische kernen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
Ontginningsassen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
Hoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
Middelhoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
Lage verwachting	Geen	Geen

Afbeelding 5.5.: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem

5.9.2 Onderzoek

Archeologie

De archeologische beleidsadvieskaart geeft een gedetailleerd overzicht van de aanwezige archeologische waarden en de archeologische verwachtingen in de gemeente Kaag en Braassem (zie afbeelding 5.2). Het grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem is met betrekking tot archeologie opgedeeld in diverse categorieën (o.a. een hoge, middelhoge en lage verwachting). Voor deze categorieën worden door burgemeester en wethouders op grond van de omvang en diepte van bodemingrepen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is, afhankelijk van de omvang van de ingreep, een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

In het voorliggende plangebied zijn de volgende categorieën aanwezig:

- historische kernen;
- ontginningsassen;
- middelhoge verwachting;
- lage verwachting.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 3".

In de voorgenoemde dubbelbestemmingen is bepaald dat voor verstorende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden verschillende criteria voor wanneer een (omgevings)vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” is opgenomen voor de gronden die onderdeel zijn van een historische kern en/of ontginningsas. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 150 m² en 30 cm diep. Indien deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden. Voor de gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 2.500 m² en 30 cm diep.

Voor de gronden met een lage archeologische waarde is geen dubbelbestemming opgenomen.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) heeft – voor zover nodig – archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

Cultuurhistorie

Het voorliggende plangebied is gelegen in de oorspronkelijke Veender- en Lijkerpolder, buiten de bedijking. Deze polder staat al sinds mensenheugenis bekend als ‘een vroege polder’ oftewel een polder waar gewassen goed en snel groeien. De (sluis)verbinding met het Braassemermeer zorgt ervoor dat de grond hier vochtig is, maar ook warmer dan de grond in omliggende polders. Vanwege de groeizame grond werd er in deze polder al sinds de late middeleeuwen getuind en ontstond hier als vanzelfsprekend het centrum van het dorp Roelofarendsveen. De tuinders bouwden op de kopse kant van de akkers woningen, waardoor het bebouwingslint Noordeinde (en Zuideinde) ontstond. Rond 1715 werd de Gogerpolder uitgeveend en drooggemaakt en rond 1744 de Veender- en Lijkerpolder, binnen de bedijking. Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland is de poldergrens van de Veender- en Lijkerpolder, binnen de bedijking als landschappelijke waardevolle lijn van hoge waarde aangeduid. De poldergrens van de Gogerpolder - ten noorden van het plangebied - is aangeduid als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde.

Het Braassemermeer – ten oosten van het plangebied – is aangemerkt als historisch landschappelijk vlak van redelijk hoge waarde. Het Braassemermeer is – in tegenstelling tot veel plassen in de omgeving – niet ontstaan door turfwinning en daardoor relatief oud. Het Braassemermeer is een restant van het voormalige Leidsche Meer, ontstaan door de getijdenbewegingen en inslagen van de zee.



Afbeelding 5.6.: uitsnede kaart Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actuele bestemmingsregeling en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De reeds voorziene ontwikkelingen in het plangebied leiden niet tot aantasting van de voorgenoemde cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten.

Monumenten

Binnen het voorliggende plangebied zijn diverse gemeentelijke monumenten en één Rijksmonument aanwezig. Het gaat om de volgende objecten:

Adres	Object (bouwjaar)	Status
Noordeinde 6	Woonhuis (1918)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 76	Woonhuis (1927)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 110	Woonhuis (1915)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 164	Woonhuis (1895)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 166	Huisartsenpraktijk + woonhuis (1890)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 173	Woonhuis (1910)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 185	Pastorie (1877)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 187	Inventaris R.K. kerk	Rijksmonument
Noordeinde nabij 187	Heiligenbeelden (1875-1900)	Gemeentelijk monument
Noordeinde 242	Woonhuis (1915)	Gemeentelijk monument
Noordkade 1	Woonhuis (1880)	Gemeentelijk monument
Noordkade t.h.v. 1	Brug met sluis (1892)	Gemeentelijk monument
Noordkade 15	Tuinderswoning + bollenschuur (1925)	Gemeentelijk monument
Westeinde 47	Woonhuis (1935)	Gemeentelijk monument
Westeinde 79	Woonhuis + tuinbouwschool (1930)	Gemeentelijk monument
Westeinde 81	Woonhuis (ambtswoning) (1935)	Gemeentelijk monument

De aanwezige cultuurhistorische waarden en objecten worden voorzien van een passende bestemming.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de kleinschalige particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) heeft voor wat betreft het aspect cultuurhistorie een afweging plaatsgevonden. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, die als bijlagen (6 t/m 10) bij de toelichting zijn opgenomen.

5.9.3 Conclusie

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 3". Daarmee zijn eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd. Bij de toekomstige uitwerking van de verschillende woongebieden dient een archeologisch rapport overlegd te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor de thans aanwezige cultuurhistorische waarden in (de nabijheid van) het plangebied niet worden aangetast. Derhalve gelden er ook vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

5.10.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd⁷. De belangrijkste conclusies zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

De effecten die in de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn beschreven als gevolg van de woningbouw in het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' leiden niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Ervan uitgaande dat de genoemde maatregelen voor de aspecten archeologie, water en natuur worden uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat voor het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen ontstaan en er derhalve geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

5.11 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

⁷ M.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Braassemerland 2018, Antea Group, projectnr. 411705, d.d. 17 mei 2017

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planvorm

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. In het plan is hoofdzakelijk sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Voor enkele gebieden geldt een meer globale of uit te werken bestemming. Het gaat daarbij om de nog te ontwikkelen woongebieden 'De Akkers', 'Veilingvaart', 'De Poelen' en 'Waterrijk'. Voor de reeds uitgewerkte delen van deze woongebieden is conform de ter plaatse vigerende uitwerkingsplannen een globale eindbestemming opgenomen, op grond waarvan direct omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De overige gebieden – die nog niet zijn uitgewerkt – zijn conform het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland' voorzien van een uit te werken bestemming. Ter plaatse van deze bestemming geldt in principe een bouwverbod. Bouwen is alleen toegestaan op grond van een door het college vastgesteld uitwerkingsplan.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

Geometrische plaatsbepaling

Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en/of kleuren, is in de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Hiernaast bevat de geometrische plaatsbepaling aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven.

6.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een groot aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Begrippen

Geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Met de begripsbepaling 'peil' aangegeven vanaf welk punt de aangegeven hoogte van bouwwerken gemeten dient te worden.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bedrijf

Voor de aanwezige bedrijven in het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het betreft enkel bedrijven die zijn aangemerkt als "categorie 1 en 2" zoals aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding (zie paragraaf 4.5). Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan in milieucategorie 3.1 of bedrijven die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en omvang zijn aan te merken als bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Afwijken is alleen mogelijk als de milieubelasting op de in de omgeving gelegen milieugevoelige objecten (zoals woningen) niet wordt vergroot. Ook mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze hebben de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Over het algemeen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan in de verbeelding is weergegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Naast bouwregels zijn er tevens gebruiksregels opgenomen. Daarin is onder meer een hoogtebeperking opgenomen voor buitenopslag van goederen.

Centrum

Het voorzieningencluster rondom het Noordplein en de kruising Noordeinde – Westeinde/Langeweg is voorzien van de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor *bestaande* detailhandel, horeca tot en met categorie 3, wonen en bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Daarnaast gelden er enkele specifieke gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik en beroepen en bedrijven aan huis.

Detailhandel

Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor detailhandel. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'.

Gemengd - 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wonen en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn onder meer horeca, cultuur en ontspanning en kantoren specifiek aangeduid op de verbeelding. Ook de Welkoop is voorzien van een specifieke aanduiding. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen. Daarnaast is er een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Gemengd – 2

De bestemming 'Gemengd – 2' is opgenomen voor het nieuwe centrumgebied, dat in het verlengde van de Braassembledreef is gelegen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor *bestaande* detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca (in de categorieën 1, 2 en 3) en wonen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen. Daarnaast is per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden aangegeven. Voor grondgebonden woningen is een erfbebouwingsregeling opgenomen.

Groen

Voor structureel groen is de bestemming 'Groen' opgenomen. Aangegeven is dat ter plaatse geen gebouwen mogen worden opgericht. Het groene karakter van deze gronden dient, binnen in het plan gestelde voorwaarden, zoveel mogelijk behouden te blijven. Binnen de bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor de aanleg van groenstroken en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' zijn de gronden mede bestemd voor volkstuinten. Aan deze functie zijn tevens beperkte bouw mogelijkheden gekoppeld.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor enkele verspreid liggende horecaondernemingen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor horeca in de categorieën 1, 2 en 3. Zwaardere horeca-categorieën zijn middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, dat volledig mag worden bebouwd. De toegestane bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De begraafplaats, kerk, pastorie en de klokkentoren zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, dat volledig bebouwd mag worden. De toegestane bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het recreatiepark 'Park de Braassem', alsmede enkele verspreid liggende recreatiewoningen aan het Braassemermeer, zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie in categorie 2 en 3. Op 'Park de Braassem' zijn uitsluitend caravanstandplaatsen toegestaan, met een maximum van 64. Daarnaast zijn er regels gesteld aan de maatvoering van stacaravans. Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat het bestaande aantal niet vergroot mag worden. In de gebruiksregels is bepaald dat permanente bewoning van stacaravans en verblijfsrecreatieve onderkomens niet is toegestaan.

Tuin

De voortuinen van (bestaande) woningen zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhovens. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering en zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt.

Water

De watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor sloten, vaarten (en daarmee gelijk te stellen waterlopen) en waterpartijen. Ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht zoals duikers, bruggen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande woningen in het plangebied. Het gaat hier hoofdzakelijk om de bestaande woningen langs de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde, Langeweg, Noorderhemweg, Noordkade en de Galgenkade, waar de stedenbouwkundige structuur vastligt. De nog te ontwikkelen woongebieden zijn voorzien van een meer globale woonbestemming. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtnaam van het toegestane woningtype. Uitgangspunt is dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot. Voor zover er in de bestaande situatie nog geen woningen aanwezig zijn, is het maximum aantal woningen op de verbeelding weergegeven. Dit geldt eveneens voor de toegestane goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen.

Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen is aansluiting gezocht bij de landelijke regelgeving. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om incidenteel de bouwmogelijkheden te vergroten. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor het overige deel van het perceel (voor de voorgevel) geldt dat erfafscheidingen tot 1 meter hoogte mogen worden opgericht.

Wonen – 1

De bestemming 'Wonen – 1' is specifiek opgenomen voor het perceel Noordeinde 111. Deze bestemming is inhoudelijk één-op-één overgenomen uit het recent vastgestelde postzegelbestemmingsplan voor het betreffende perceel.

Woongebied – 1, 2 en 3

De bestemmingen 'Woongebied' zoals opgenomen in de uitwerkingsplannen 'Centrumplan', 'De Akkers', 'Akkers2' en 'Poelen 1' zijn één-op-één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Omdat de bestemmingen 'Woongebied' zoals opgenomen in de voorgenoemde uitwerkingsplannen inhoudelijk van elkaar verschillen, zijn in dit bestemmingsplan drie woongebiedbestemmingen opgenomen:

- 'Woongebied – 1' voor de gronden gelegen binnen het voorheen geldende uitwerkingsplan 'Centrumplan';
- 'Woongebied – 2' voor de gronden gelegen binnen de voorheen geldende uitwerkingsplannen 'De Akkers' en 'Akkers2', en;
- 'Woongebied – 3' voor de gronden gelegen binnen het voorheen geldende uitwerkingsplan 'Poelen 1'.

De bestemmingen 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2' en 'Woongebied – 3' hebben een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemmingen veel flexibiliteit bevatten. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor deze gebieden nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Zo is bijvoorbeeld de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet bepaald. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de maximum bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Wonen – Uit te werken 1

Het toekomstige woongebied 'De Poelen' is voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woningen en maatschappelijke voorzieningen. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat de uitwerking moet passen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitplan. Daarnaast is onder meer bepaald dat de woningdichtheid niet meer dan 27 woningen per hectare mag bedragen.

Wonen – Uit te werken 2

Het toekomstige woongebied 'Waterrijk' is voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken 2'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken 2' geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat de uitwerking moet passen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitplan. Daarnaast is onder meer bepaald dat de woningdichtheid niet meer dan 11 woningen per hectare mag bedragen.

Wonen – Uit te werken 3

Het toekomstige woongebied 'De Akkers' is voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken 3'. Binnen deze bestemming zijn de gronden uitsluitend bestemd voor woningen. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken 3' geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat de uitwerking moet passen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitplan. Daarnaast is onder meer bepaald dat de woningdichtheid niet meer dan 30 woningen per hectare mag bedragen.

Wonen – Uit te werken 4

Het toekomstige woongebied 'Veilingvaart' is voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken 4'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken 4' geldt een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat de uitwerking moet passen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitplan. Daarnaast is onder meer bepaald dat de woningdichtheid niet meer dan 30 woningen per hectare mag bedragen.

Waarde – Archeologie 1 en 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor de verschillende verwachtingswaarden zijn verschillende bestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 1 en 3' (zie ook paragraaf 4.10).

Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden en gedifferentieerd in de verschillende dubbelbestemmingen.

Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied

Voor het perceel Noordeinde 111 is een specifieke archeologische dubbelbestemming opgenomen, die één-op-één is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De buitenbeschermingszone van de waterkering is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Voor het oprichten van bouwwerken en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemming, geldt dat in principe advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Voor zover in de bestemmingsregels geen specifieke parkeernorm is opgenomen, is in de algemene bouwregels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die naar verwachting later dit jaar wordt vastgesteld. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van openbare nutsvoorzieningen, kunstobjecten en andere nutsgebouwen.

Ook is er een algemene afwijking opgenomen voor de realisatie van openbare recreatieve voorzieningen en bed & breakfast-accommodaties.

Algemene wijzigingsregels

Een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden opgenomen voor geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmeting van bestemmingsgrenzen met niet meer dan 10%. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast-accommodatie. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een nieuwe sluis naar het Braassemermeer, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied', op voorwaarde dat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven (afwijkingsbevoegdheid)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.3 Overig

Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 *Exploitatieverplichting*

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het (deels nog te ontwikkelen) woongebied 'Braassemerland' van een actueel juridisch-planologische kader voorzien. Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een exploitatieplan opgesteld. Deze grondexploitatie is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied. Het exploitatiegebied moet gezien worden als een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. De omstandigheid dat verschillende deelontwikkelingen in het verleden als afzonderlijke bestemmingsplannen zijn opgenomen, doet daar niet aan af. Voorgaande wordt in de toelichting bij het exploitatieplan nader verduidelijkt.

Het exploitatieplan doorloopt een separate procedure, parallel aan het voorliggende bestemmingsplan, en wordt tegelijk met dit bestemmingsplan vastgesteld.

Kleinschalige particuliere initiatieven

Voor de verschillende particuliere initiatieven (zie paragraaf 3.5) zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de betreffende initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

7.1.2 *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "Braassemerland 2019" is opgesteld om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Er is qua systematiek aangesloten bij recente bestemmingsplannen binnen de gemeente. In de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan zijn de vigerende rechten gecontinueerd. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7.3 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de

ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende omgevingsvergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende omgevingsvergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op afwijkingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid omgevingsvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

8 Procedure

8.1 Voorbereidingsfase

8.1.1 Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

8.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april tot en met 30 mei 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, zodat een ieder een inspraakreactie kon indienen. In totaal zijn er 32 inspraakreacties ingekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording voorontwerpbestemmingsplan Braassemerland 2019', die als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen.

Vooruitlopend op de terinzagelegging heeft in november 2017 een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden bewoners en belanghebbenden kennis nemen van het concept-voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Ontwerpfase

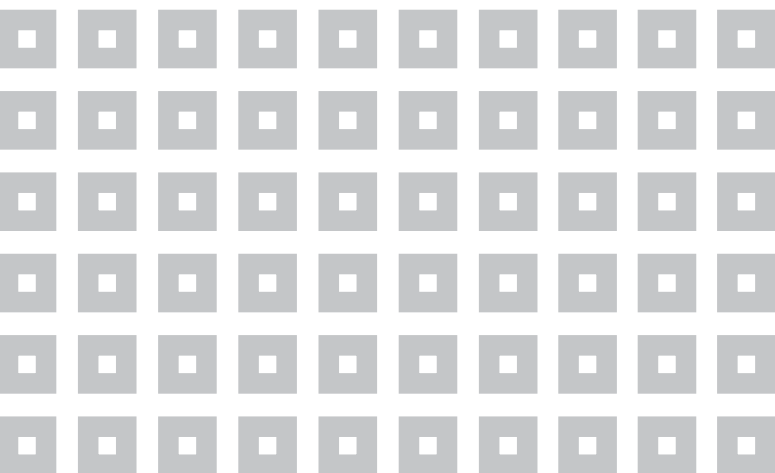
Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De eventuele aanpassingen die volgden uit de ingediende reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 33 zienswijzen ingekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', die als bijlage 11 bij de toelichting is opgenomen.

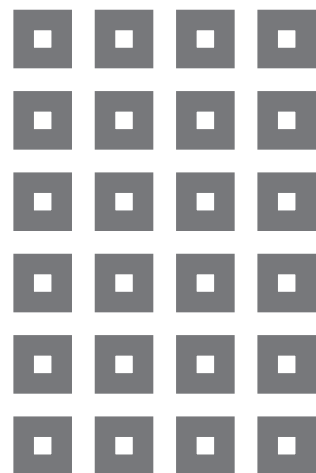
8.3 Vaststellingsfase

Op 27 mei 2019 heeft de gemeenteraad het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69