

TOELICHTING

PROJECT	Polderhof
STATUS	ONTWERP
PROJECTNUMMER	18272
DATUM	7 oktober 2020
AUTEUR	R. Droogendijk LLB
CONTROLE	drs. ing. E. Scheer



COLOFON

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

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Motivering behoefte	27
4.2 Welstand	28
4.3 Verkeer en parkeren	29
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Geluid	34
4.8 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib)	36
4.9 Water	37
4.10 Bodem	39
4.11 Luchtkwaliteit	40
4.12 Natuur	41
4.13 Mer-beoordeling	44
4.14 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	44
5 Juridische planbeschrijving	45
5.1 Planvorm	45
5.2 Toelichting op de regels	46
5.3 Overig	47
6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

- 1 Archeologisch onderzoek, Hamaland Advies, d.d. 10 december 2018
- 2 Verkennend bodemonderzoek, IDDS, d.d. 19 december 2018
- 3 Akoestisch onderzoek, BK Ingenieurs d.d. 22 januari 2019
- 4 Quicksan ecologie, DresmévanderValk, d.d. 7 februari 2019
- 5 Berekening stikstofdepositie, Cauberg-Huygen, d.d. 5 maart 2020
- 6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Mees Ruimte & Milieu, d.d. 13 maart 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor de ontwikkeling van het initiatief 'Polderhof'. Het initiatief behelst de herontwikkeling van de gronden gelegen achter de bestaande woningen aan de Zuidweg 10a en 12 te Rijpwetering. Ter plaatse van het plangebied zijn verouderde en leegstaande kassen aanwezig, die worden gesloopt en vervangen door woningbouw. Omdat dit niet binnen het vigerende planologisch regime past, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Middels een eerder ingediend principeverzoek is de gemeente gevraagd de wenselijkheid van de beoogde ontwikkeling te beoordelen. Bij brief van 4 september 2018 heeft de gemeente Kaag en Braassem kenbaar gemaakt in principe positief te staan tegenover de geplande ontwikkeling. Destijds is uitgegaan van planontwikkeling op basis van een bestemmingsplanherziening van het huidige bestemmingsplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing diende te worden opgesteld. Lopende het proces is duidelijk geworden dat voor deze ontwikkeling een meer geëigende weg open staat. Uiteindelijk is er daarom voor gekozen een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Voorliggend document vormt de toelichting behorende bij dat bestemmingsplan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Hierbij wordt gestreefd naar ontwerpflexibiliteit, waarbij de rechtszekerheid van omwonenden en overig betrokkenen in acht worden genomen. Het bestemmingsplan heeft dan ook het karakter van een ontwikkelbestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuidweg te Rijpwetering. De Rijpwetering loopt langs de oostkant van de locatie. Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn bestaande woningen en bedrijven aanwezig, met verder richting het noorden de provinciale weg N445 en richting het zuiden de Rijksweg A4. Het omringende gebied betreft hoofdzakelijk agrarisch gebied.

Het te ontwikkelen gebied betreft de kavels gelegen achter de bestaande woningen Zuidweg 10a en 12. In dit bestemmingsplan zijn ook de bestaande woningen meegenomen, die een noodzakelijke planologische wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning ondergaan.

Figuur 2.1 toont de globale aanduiding van het plangebied. Voor een exacte begrenzing van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

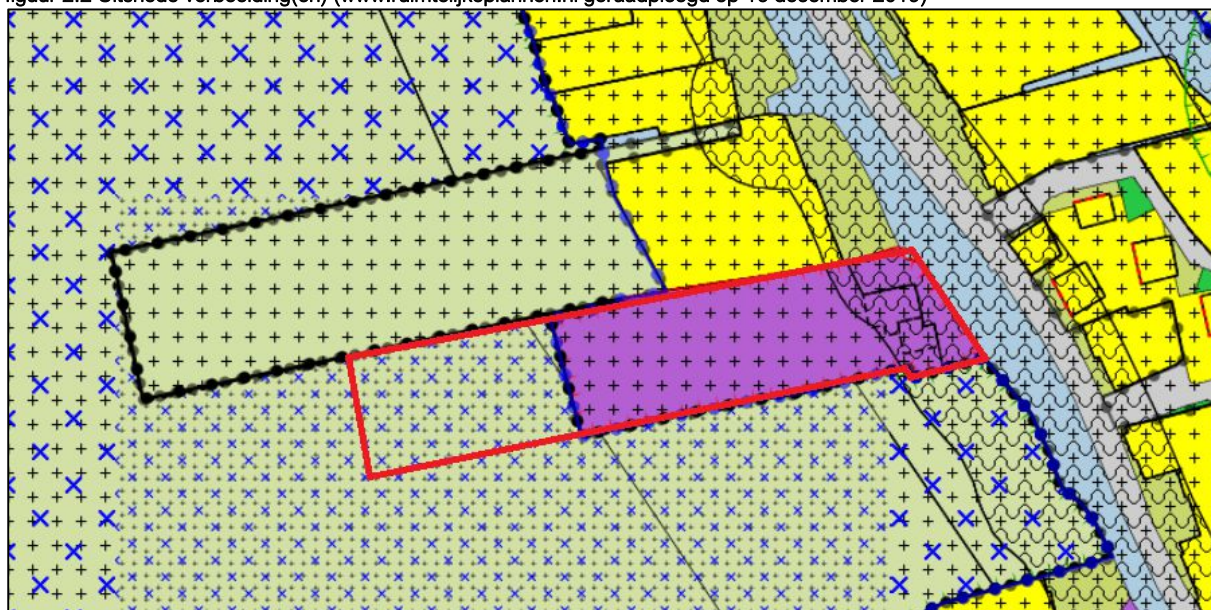
figuur 2.1 Luchtfoto projectlocatie



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied overlapt in de huidige situatie met een tweetal vigerende bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan “Oud Ade en Rijpwetering”, vastgesteld op 25 januari 2018 en bestemmingsplan “Buitengebied West”, vastgesteld op 17 juni 2013. Figuur 2.2 toont een uitsnede van de verbeeldingen behorende bij de bestemmingsplannen.

figuur 2.2 Uitsnede verbeelding(en) (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 16 december 2019)



Op basis van bestemmingsplan “Oud Ade en Rijpwetering”, kennen de gronden de bestemming ‘Bedrijf’. Ter plaatse van de bestaande woningen geldt tevens de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Gronden die binnen het bestemmingsplan “Buitengebied West” vallen kennen de bestemming ‘Agrarisch’.

met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Voor het gehele plangebied geldt bovendien een archeologische verwachting.

Tot slot is van belang om te vermelden dat op basis van bestemmingsplan “Oud Ade en Rijpwetering” de ontwikkeling van woningbouw middels een wijzigingsplan kan worden toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet volledig aan alle wijzigingsregels, waardoor van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt. Met name de omvang van het plangebied wijkt af van de mogelijkheden op basis van de wijzigingsregels, daar de projectlocatie niet enkel de bestemming “bedrijf” betreft.

Gelet op het voorgaande is het doorlopen van een planologische procedure, anders dan voornoemde wijzigingsprocedure, noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt dan ook een actueel planologisch kader voor de ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee ingegaan op de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Daarbij wordt de huidige en toekomstige situatie in kaart gebracht. 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, dit hoofdstuk omvat de toetsing aan de omgevingsaspecten. 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.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Bedrijfswoningen

Langs de Rijpwetering is een tweetal woningen geprojecteerd. De woningen waren tot voor kort functioneel verbonden met de kassen op de achtergelegen percelen en betroffen daarmee bedrijfswoningen. Met het vervallen van de bedrijfsactiviteiten is dit komen te vervallen. Feitelijk, maar nog niet planologisch, gezien is daarom sprake van burgerwoningen.

Kassen

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie een tweetal kassen aanwezig, welke werden gebruikt voor teelt en verkoop van siergewassen. De kassen zijn gesitueerd achter de bestaande bedrijfswoningen die langs De Rijpwetering zijn gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

Met uitzondering van de bestaande woningen aan de Zuidweg zal de aanwezige bebouwing binnen het plangebied worden gesloopt. Het bedrijf wordt daarmee gesaneerd en op de gronden ontstaat de mogelijkheid andere functies toe te voegen die goed of beter op het gebied en het bestaande karakter aansluiten.

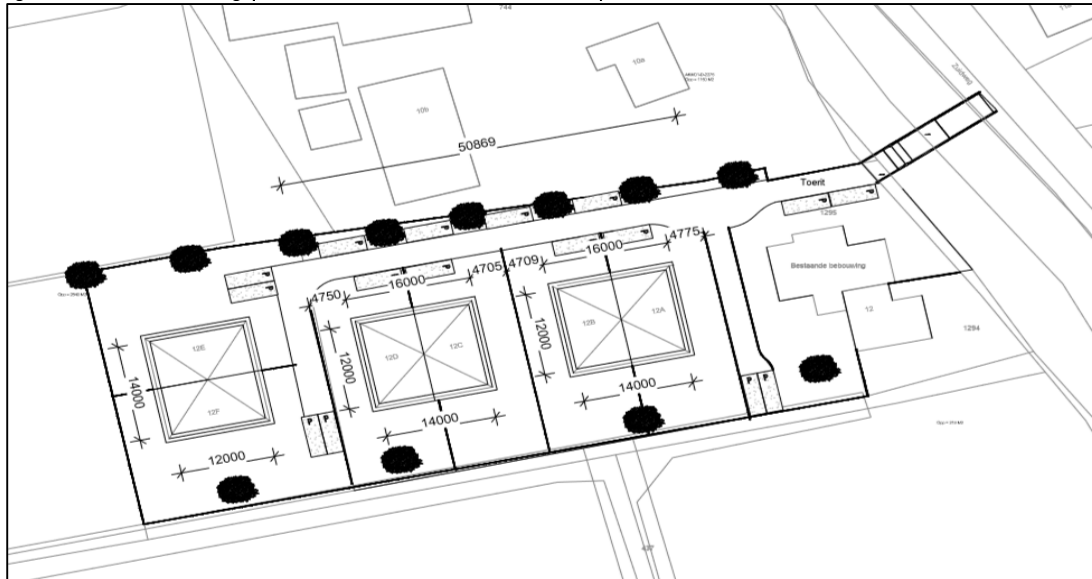
In te toekomstige situatie is sprake van drie twee-onder-één-kapwoningen. Er worden derhalve zes woningen aan het gebied toegevoegd. De woningen worden gasloos uitgevoerd om die reden voorzien van warmtepompen.

Twee twee-onder-één-kapwoningen worden haaks op de bestaande woningen gesitueerd en zijn daarmee noord-zuid georiënteerd. De derde twee-onder-één-kapwoning aan het eind van het kavel wordt

in dezelfde richting als de bestaande woningen geplaatst (oost-west oriëntatie). De nieuwe woningen zullen qua architectuur aansluiten aan bij de bestaande bebouwing in de nabijheid van het plangebied en de landschappelijke omgeving. Er vinden geen wijzigingen plaats in het verkavelingspatroon. Het landschappelijke karakter van het gebied blijft behouden en wordt versterkt door het vervangen van verouderde bebouwing met nieuwe in het gebied passende woningen.

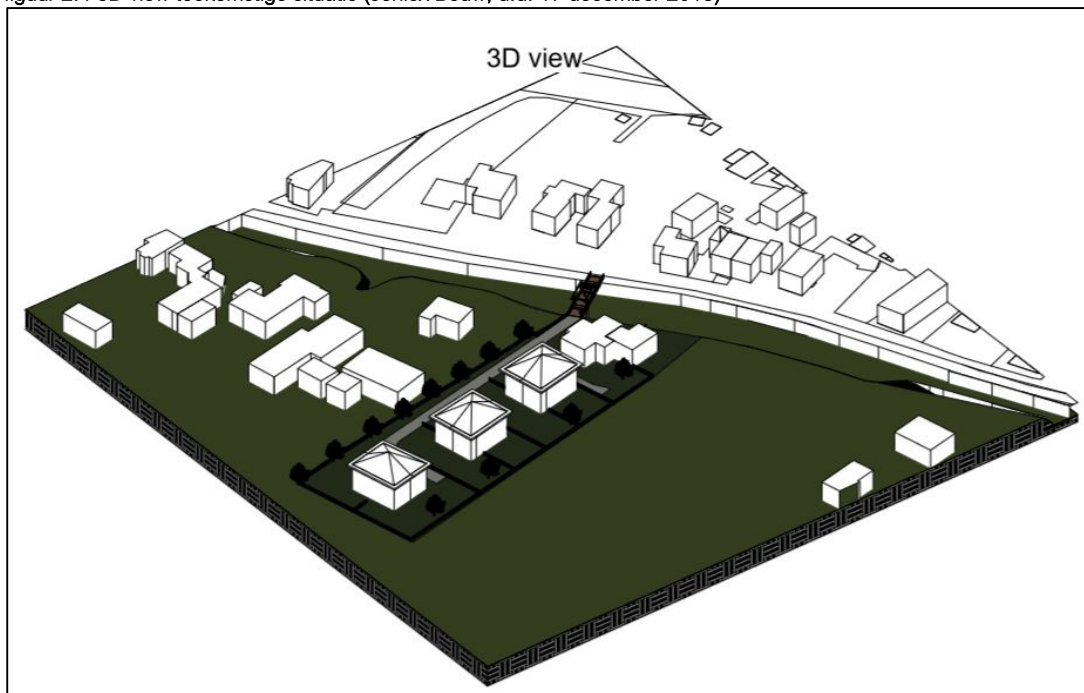
Per woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast komt door de herinrichting van het projectgebied ruimte vrij voor de aanleg van parkeerplaatsen voor de bestaande woningen. In totaal wordt daarmee voorzien in 16 parkeerplaatsen. Figuur 2.3 toont de situatietekening van de beoogde toekomstige situatie.

figuur 2.3 Situatietekening (Johlex Bouw, d.d. 17 december 2018)



Voor een impressie van de toekomstige situatie, hoe de woningen in de omgeving worden gesitueerd en wat het ruimtelijke effect als gevolg van de ontwikkeling is, wordt verwezen naar figuur 2.4.

figuur 2.4 3D view toekomstige situatie (Johlex Bouw, d.d. 17 december 2018)



De hoofdgebouwen krijgen een goothoogte van ca. 6 meter en een nokhoogte van ca. 9 meter. De woningen worden afzonderlijk elk 7 meter breed en 12 meter diep. In totaal is daarmee sprake van drie gebouwen van 14 meter breed en 12 meter diep. In dit stadium is nog geen detailontwerp van de beoogde woningen gemaakt. Dit onderdeel komt aan de orde na vaststelling van het bestemmingsplan en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Om die reden is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan, waarin omwille van de rechtszekerheid wel een aantal kaders zijn vastgesteld waarbinnen de woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit uit zich onder andere in maximale goot- en nokhoogten en een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage. Hoe dit juridisch is geregeld op de verbeelding en in de regels, wordt besproken in paragraaf 5.2 van voorliggende toelichting.

Om een beeld te schetsen van het voorziene ontwerp, zijn een tweetal voorbeelden bijgevoegd. Het doel is de woningen conform de getoonde stijl te ontwerpen.

figuur 2.4 Beoogde bouwstijl toekomstige woningen



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012) is een structuurvisie van het Rijk, waarin zij ambities schetst voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR bundelt alle infrastructurele en ruimtelijke onderwerpen in één structuurvisie voor Nederland.

Met de SVIR is een nieuwe weg ingeslagen, waarbij het Rijk in de eerste plaats verantwoordelijkheden over heeft gedragen aan provincies, gemeenten en waterschappen. Op die manier is de decentralisatie ingezet en brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat. Het Rijk zit daarmee zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

Door te kiezen voor de selectieve inzet van het Rijksbeleid op 13 nationale belangen, krijgt de overheid de ruimte om haar hoofddoelstelling na te streven: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Die nationale belangen betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Verder blijft het Rijk uiteraard verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Het gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot bestemmingsplan

Geen van de dertien nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot bestemmingsplan

Op grond van het Barro dienen bestemmingsplannen daar waar relevant op zorgvuldige wijze te voorzien in beschermingsregels ten behoeve van primaire waterkeringen. Over het plangebied loopt, ter hoogte van de bestaande woningen langs de Rijpwetering, een waterkering. Dit betreft de regionale waterkering Blauwe Polder. Omdat het geen primaire waterkering betreft, heeft het Barro geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan. Uiteraard is wel een beschermingsregeling voor de regionale kering opgenomen in de regels, waarmee de waterschapsbelangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland worden geborgd.

Van overige bepalingen die mogelijk van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan is geen sprake.

Conclusie

Het Barro legt geen restricties op aan voorliggend bestemmingsplan en vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling ervan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het Programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Voor het Programma Ruimte geldt dat delen van de voorgaande versie thans zijn opgegaan in de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma Ruimte maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid. Omdat de relevante onderdelen voor voorliggend bestemmingsplan zijn overgegaan naar de Omgevingsvisie, wordt het Programma Ruimte in deze provinciale beleidsparagraaf niet nader besproken. In de navolgende paragrafen wordt daarom enkel ingegaan op de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland (hierna: Omgevingsvisie) is per 1 april 2019 in werking getreden. Zoals eerder aangegeven is het centrale doel van het integrale omgevingsbeleid het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

1. Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
2. Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeert de provincie een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
3. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie beschikt al enige tijd over de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Provinciaal beleid en opgaven Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede Omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit'. De daarmee samenhangende provinciale beleidskeuzes zijn in die opgaven geclusterd. De twaalf opgaven zijn:

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Landschap en cultuurhistorie; | • cultuurparticipatie en bibliotheken; |
| • gezondheid en veiligheid; | • klimaatadaptie; |
| • natuur en recreatie; | • zoetwater en drinkwater; |
| • ruimte en verstedelijking; | • bereikbaarheid; |
| • wonen; | • regionale economie; |
| • bodem en ondergrond; | • energievoorziening. |

Relatie tot bestemmingsplan

Voor dit bestemmingsplan zijn een aantal beleidskeuzes zoals genoemd in de Omgevingsvisie van belang. Het betreft de volgende beleidskeuzes:

1. behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit;
2. energietransitie binnen de bebouwde omgeving;
3. stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
4. verstedelijking en wonen.

1. Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Voor dit onderdeel is de toetsing aan de kwaliteitskaart van belang. Nadere toelichting hierop en toetsing aan de kwaliteitskaart vindt plaats verderop in de provinciale beleidsparagraaf.

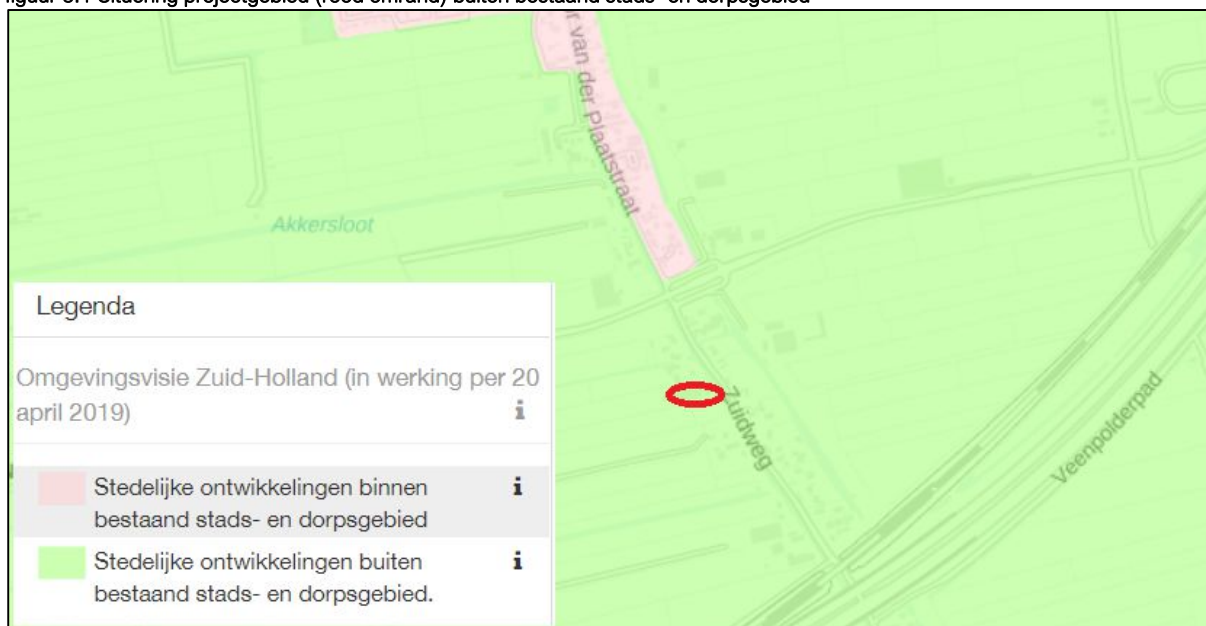
2. Energietransitie binnen de bebouwde omgeving

Het doel is op termijn een duurzame en CO₂-neutrale samenleving en voorziening in de energiebehoefte. Voor nieuwbouw van woningen en andere gebouwen geldt daarom dat deze energie neutraal of energieleverend worden uitgevoerd. Bestaande bebouwing wordt gereed gemaakt voor de energietransitie. In dit geval geldt dat de geplande woningen gasloos worden uitgevoerd en in dat kader worden voorzien van warmtepompen.

3. Stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten bestaand Stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Niet alle vraag naar wonen en werken hoeft echter te worden opgevangen binnen het BSD. Een deel van die vraag past daar qua kwaliteit niet binnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn en kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding geven tot een kwaliteitsverbetering door het toevoegen van stedelijke functies en op die manier een kwaliteitsverbetering te realiseren. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen het BSD worden beoogd, zijn mogelijk in aansluiting op het BSD of bebouwingslinten, onder toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en met waarborg voor de ruimtelijke kwaliteit.

figuur 3.1 Situering projectgebied (rood omrand) buiten bestaand stads- en dorpsgebied



De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van drie twee-onder-één-kapwoningen achter de bestaande bebouwing aan de Zuidweg 12. In totaal worden 6 woningen aan het gebied toegevoegd. Voor de beoordeling van dit onderdeel dient in de eerste plaats te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor de definiëring van dit begrip wordt in Bijlage I bij de Omgevingsverordening (begripsbepalingen) de koppeling gelegd met de landelijke regeling zoals neergelegd in het Bro (zie voor een nadere toelichting hierop paragraaf 4.1). Uit vaste jurisprudentie blijkt dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer 12 of meer woningen worden gerealiseerd. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom niet van toepassing op dit project. De nut en noodzaak wordt evenwel besproken in paragraaf 4.1 van deze toelichting en blijkt uit de navolgende beleidsparagrafen ten aanzien van woningbouwbeleid.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de ontwikkeling op deze locatie evenwel aansluit op het gestelde in de Omgevingsvisie ten aanzien van ontwikkeling buiten het BSD. De locatie is volledig buiten het BSD gelegen, maar er is wel sprake van een bestaand bebouwingslint waarbinnen en in aansluiting waarop de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast bestaat vanuit de gemeente Kaag en Braassem al enige tijd de wens de verouderde en leegstaande kassen te vervangen door nieuwe functies om zo het verrommelde beeld weg te nemen en een kwaliteitsverbetering van de locatie teweeg te brengen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in die kwaliteitsverbetering. Gekozen wordt voor bebouwing dat qua schaal en uitstraling past bij de overige bebouwing in en aansluitend op het lint. De woningen worden bovendien niet verder in het landschap gesitueerd dan andere bebouwing in de omgeving, waardoor geen afwijkend beeld ontstaat in de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Met het vervangen van de bestaande kassen voor nieuwe woonbebouwing wordt het laagwaardige karakter van de huidige bebouwing en uitstraling opgeheven en vindt een verbetering plaats in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4. Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Er dient dus te worden gebouwd naar behoefte. Daarnaast wordt primair ingezet op bouwen binnen bestaand Stads- en dorpsgebied (zie ook de

toelichting onder ad 3) en dient bouw bij voorkeur georiënteerd te zijn op hoogwaardig openbaar vervoer en dient de potentie van energietransitie en klimaatadaptie te worden benut. Ook komt hier de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking weer aan bod. Overigens hoeft voor voorliggende ontwikkeling de Ladder niet doorlopen te worden. In het kader van de beleidstoets wordt de behoefte evenwel aangetoond.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Een regionale woonvisie vormt het kader voor en dient de onderbouwing te geven van het regionale woningbouwprogramma. Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Ontwikkelingen woningbehoefte

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. Dit woningbehoefteonderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd. Voor het bepalen van de woningbehoefte is de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) leidend.

De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Op de webpagina <https://staatvan.zuid-holland.nl> zijn actuele cijfers in te zien inzake de TR en WBR. Voor de regio Holland Rijnland geldt dat de Trendraming het hoogste uitvalt en derhalve als uitgangspunt dient voor het bepalen van de woonbehoefte.

figuur 3.2 Uitsnede tabel gewenste woningvoorraadtoename volgens hoogste raming

Holland Rijnland	Holland Rijnland - Noord	TR 2019	730	3.200	2.540	6.470
	Holland Rijnland - Oost	TR 2019	960	4.320	3.510	8.790
	Holland Rijnland - West	TR 2019	1.710	6.190	4.400	12.300
	Totaal regio		3.400	13.710	10.450	27.560

Voor de regio Holland Rijnland - Oost, geldt voor de periode tot 2025 een woningbehoefte van 5.280 woningen. Op de lange termijn groeit deze behoefte met nog eens ca. 3.510 naar bijna 8.800 woningen.

3.2.2.1 Kwaliteitskaart ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

4. Laag van de beleving

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

Inpassing, aanpassing of transformatie

Het project betreft de realisatie van zes woningen op het perceel achter de bestaande woning Zuidweg 12 te Rijpwetering. De Zuidweg is onderdeel van het lint van Rijpwetering. De locatie is voor een deel gelegen binnen de bebouwde ruimte maar voor een groot deel ook daarbuiten. Hoewel de gronden grotendeels buiten de bebouwde ruimte liggen, is wel sprake van een gebied waar overwegend woningbouw aanwezig is, bovendien is sprake van bebouwing in de omgeving dat verder in het landschap is gesitueerd dan de beoogde woningen. Een dergelijk ontwikkelproject kan worden getypeerd als inpassing: dat betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknappbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Kaartlagen

Op het plangebied is een viertal kaartlagen van toepassing. Het gaat om de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Binnen de lagen is sprake van verschillende onderdelen en bijbehorende richtpunten. Hieronder wordt de beoogde ontwikkeling per kaartlaag getoetst aan de relevante richtpunten.

Laag van de ondergrond

Deze laag gaat over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta.

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van kaartlaag I Laag van de ondergrond. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood. De locatie is gelegen binnen een veencomplex (Hollandveen) dat grotendeels samenvalt met het Groene Hart. Daarnaast is het onderdeel 'water als structuurdrager' van toepassing.

figuur 3.2 Uitsnede kaartlaag I Laag van de ondergrond



Veencomplex

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

bodemdaling.

Richtpunt:

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

Water als structuurdrager

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

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

Richtpunten:

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

Toetsing

De locatie maakt onderdeel uit van een veencomplex. De beoogde ontwikkeling is echter te typeren als kleinschalig, daarnaast behelst het plan vervanging van bestaande kassen voor nieuwbouw. De ontwikkeling zal daarom geen negatieve effecten op het veen met zich meebrengen ten opzichte van de huidige situatie.

Voor 'water als structuurdrager' geldt dat dit onderdeel behandeld wordt in paragraaf 4.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Deze paragraaf behandelt de watertoets, waarbij wordt aangegeven wat de invloed van het project is op het watersysteem. Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse met zich mee brengt. Voor een inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

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

figuur 3.3 Uitsnede kaartlaag II Laag van cultuur- en natuurlandschappen



Binnen het projectgebied zijn de volgende onderdelen van belang:

- Veenweidelandschap
- Linten

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang.

Richtpunten:

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

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Toetsing

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het veenweidelandschap. Van belang is dat de ontwikkeling het aanwezige verkavelingspatroon respecteert en dit (lengte)patroon daardoor behouden blijft. De planlocatie is voor een deel gelegen in het lint en sluit voor het overige deel hier direct op aan. De bebouwing wordt niet verder in het landschap geplaatst dan overige bebouwing in de omgeving, waardoor geen afwijkend beeld ontstaat. Hierdoor is geen sprake van een losliggende locatie in het veenweidelandschap maar, zoals gesteld, een locatie dat gelegen is in en aansluit op het bestaande lint.

De ontwikkeling heeft verder geen (negatieve) invloed op het lint. Het karakter van het bestaande lint blijft behouden. Kijkend naar de overige bebouwing in de omgeving passen de beoogde twee-onder-één-kapwoningen goed in het huidige karakter van het lint. Doordat oude, ongebruikte kassen worden verwijderd en worden vervangen door nieuwe, in de omgeving passende bebouwing treedt een verbetering in de uitstraling op. Doorzichten vanaf de weg naar het achtergelegen landschap blijven behouden. Het profiel, lineaire karakter en de uitstraling van het lint blijft met het project in tact.

Laag van de stedelijke occupatie

Zuid-Holland is een dynamisch gebied met veel steden en dorpen. Ook de bebouwde ruimte en de wijze waarop deze is ontstaan en gegroeid zijn zichtbaar geënt op de drie deltalandschappen. Dit heeft geleid tot specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld Den Haag als herkenbare kuststad en Rotterdam als karakteristieke rivierstad). Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Kaartlaag drie weergeeft het milieu van stedelijkheid.

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

figuur 3.4 Uitsnede kaartlaag III Laag van de stedelijke occupatie



Binnen deze kaartlaag zijn de onderdelen stads- of dorpsranden en glastuinbouw van toepassing. Omdat geen sprake is van een glastuinbouwontwikkeling en de richtpunten ten aanzien van dit onderdeel niet van toepassing zijn op voorliggend project, wordt op glastuinbouw niet nader ingegaan.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op

kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn hier verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Richtpunt:

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

Toetsing

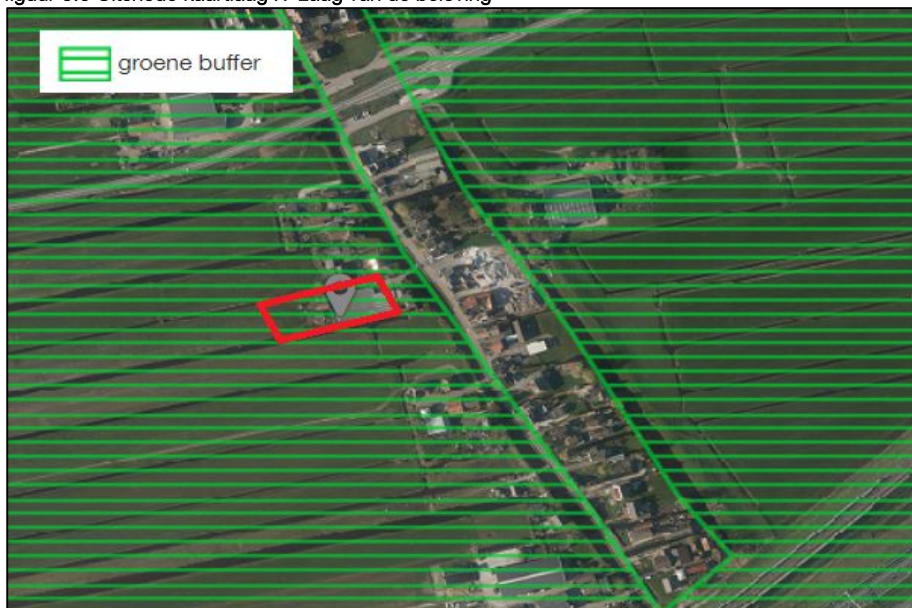
Een passende overgangskwaliteit in dezen is 'contact'. De ontwikkeling voldoet hieraan. Het beoogde woningtype leidt niet tot een scherpe grens tussen het dorp en het landschap maar zorgt voor een passende overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Twee-onder-één-kapwoningen passen goed in het landelijke karakter van het achtergelegen landschap maar zijn duidelijk nog onderdeel van het dorp. De kavelstructuur blijft behouden, wegen en waterlopen liggen in de lengte van de structuur en doorkruisen deze niet. Zo blijft de dorpsrand verbonden met het landelijke gebied.

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. De bijzondere plekken, zoals Kinderdijk of het schurvelingenlandschap, worden gekoesterd. Het zijn unieke stukjes landschap die vertellen over de historie en ontwikkeling van de provincie en bijdragen aan de identiteit en toeristische kwaliteit.

Figuur 3.5 toont een uitsnede van de vierde kaartlaag. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de zogenoemde 'groene buffers'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

figuur 3.5 Uitsnede kaartlaag IV Laag van de beleving



Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Aantrekkelijke landschappen en toegankelijke natuur nabij de stad zijn belangrijk voor een goed leef- en vestigingsklimaat in de stad. Ze hebben een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. In de groene ruimte nabij de stad is verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid daarom een belangrijke opgave. Goede stad-landverbindingen, fijnmazige netwerken en opheffing van barrières kunnen de toegankelijkheid van het landschap nabij de stad verbeteren. Ook natuur heeft een recreatieve waarde en moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn.

De groene buffers kennen bovendien beschermingscategorie 2: dit zijn gebieden met een specifieke waarde, in dit geval dus in verband met het belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Toetsing

Groene buffers kennen een beschermingscategorie in verband met de specifieke waarde van de gebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, mits deze waarden in stand blijven. In dit geval geldt dat de beoogde ontwikkeling niet te typeren is als grootschalige ontwikkeling. Hierdoor is de realisatie van de zes woningen in de vorm van drie twee-onder-één-kappers in dit gebied goed mogelijk. De ontwikkeling leidt er bovendien niet toe dat sprake is van vermindering van recreatieve waarde in de omgeving of de toegankelijkheid daarvan. Deze blijft ten minste gelijk en kan, omdat leegstaande oude kassen worden verruild voor nieuwe in het gebied passende bebouwing met landelijk karakter, zelfs verbeteren.

Conclusie kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland

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

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Onderdeel van het provinciale omgevingsbeleid is ook de Omgevingsverordening, eveneens in werking getreden in april 2019. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het omgevingsbeleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening gaat geeft de regels voor bestemmingsplannen, waarbij art. 6.9 ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en art. 6.10 op stedelijke ontwikkelingen. De artikelen (dan wel artikelleden) uit de Omgevingsverordening die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, worden achtereenvolgens behandeld.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Relatie tot project

Voor dit project hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is weliswaar sprake van de realisatie van zes woningen, echter deze kan niet getypeerd worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft een project met een zodanig kleinschalig karakter, dat van een stedelijke ontwikkeling geen sprake is. Voor de definitie van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in de Omgevingsverordening van de provincie de koppeling gelegd met de landelijke regeling, waarvoor op basis van vaste jurisprudentie geldt dat voor zover het gaat om woningbouw in de regel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling op het moment dat meer dan 11 woningen worden gerealiseerd (zie hiertoe de uitspraak van de Raad van State van 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ontwikkeling is bovendien niet 'nieuw', omdat voor een groot deel van het plangebied reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, op basis waarvan woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt.

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

Voor de ontwikkeling is vanwege de ligging binnen de 'groene buffers' tevens sprake van beschermingscategorie 2 (zie hiertoe ook de behandeling van kaartlaag IV in de vorige paragraaf). Hiervoor geldt dat een ontwikkeling die te typeren is als transformatie in beginsel niet mogelijk is. Voorliggende ontwikkeling betreft echter inpassing, waardoor deze beperking in dit geval niet geldt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggend bestemmingsplan in lijn met het bepaalde in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De Laddertoets vindt plaats in hoofdstuk 4, de regels voor ruimtelijke kwaliteit worden in acht genomen. Er treden derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland-Rijnland

Op 14 maart 2018 heeft het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland de nieuwe Regionale woonagenda (Woonagenda) vastgesteld. Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren

beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

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

Kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte

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

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte wordt in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland nog berekend op basis van een actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) en de daaruit voortvloeiende bandbreedte, waarbij in de onderliggend beleidsstuk de onderkant van de bandbreedte wordt gebruikt voor het aantonen van de behoefte. De getoonde cijfers tonen daarom de minimale behoefte.

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

figuur 3.6 Woningbehoefte en harde plancapaciteit (bron: Regionale Woonagenda Holland Rijnland)

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

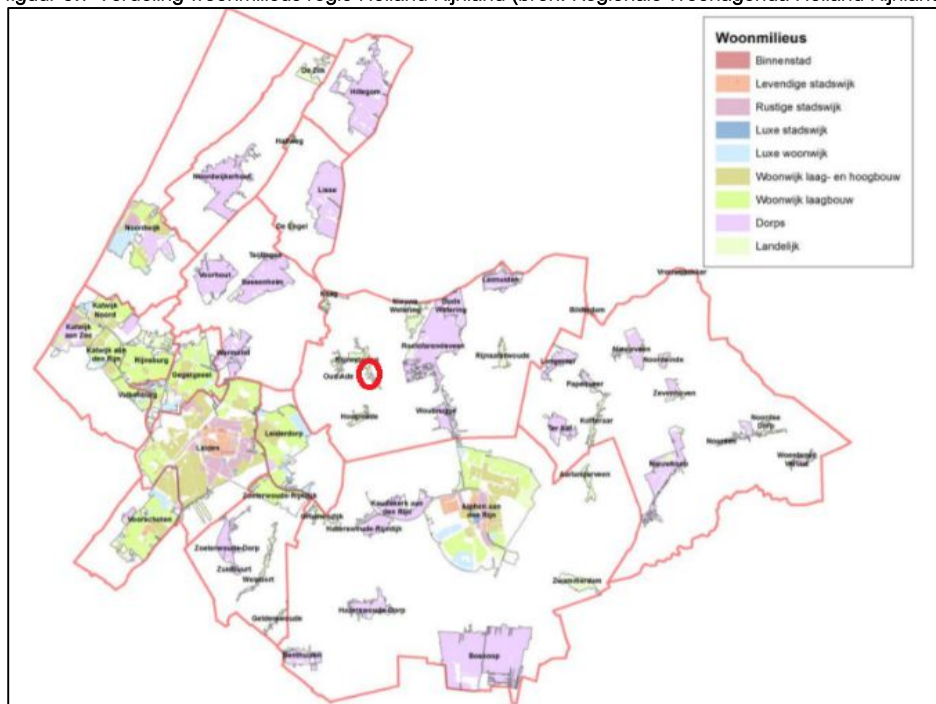
	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Holland Rijnland Noord	2.390	1.510	5.350	4.730
<i>Plaanbod categorie 1, 2a en 4*</i>	<i>4.400</i>	<i>2.190</i>	<i>4.400</i>	<i>2.190</i>
Holland Rijnland West	5.920	5.730	5.750	6.330
<i>Plaanbod categorie 1, 2a en 4*</i>	<i>9.500</i>	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

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

Kwalitatieve behoefte

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

figuur 3.7 Verdeling woonmilieus regio Holland Rijnland (bron: Regionale Woonagenda Holland Rijnland)



figuur 3.8 Indicatie behoefte per woonmilieu

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

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

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

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

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

Relatie tot de ontwikkeling

Hoewel op basis van de analyses beperkt ruimte bestaat voor nieuwe ontwikkelingen, is op de lange termijn nog altijd behoefte aan woningbouw. De projectlocatie is gelegen in subregio Oost, met binnen Rijpwetering een landelijk woonmilieu. Volgens de Woonagenda ligt het aanbod in harde plancapaciteit voor het landelijk woonmilieu boven de minimale vraag/behoefte. De Woonagenda geeft echter ook aan dat de getoonde behoefte enkel is gebaseerd op de eigen regionale behoefte, terwijl woningen in het landelijk woonmilieu voor een belangrijk deel een bovenregionale behoefte beantwoordt. Daarnaast wordt uitgegaan van de onderkant bandbreedte zodat enkel de minimale behoefte wordt weergegeven. Het werkelijke verschil tussen vraag en aanbod is daarmee kleiner dan in bovenstaande tabel wordt weergegeven.

Belangrijk is ook dat de gegevens zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op de stand van zaken ten aanzien van de WBR en BP per 1 januari 2017. Inmiddels zijn vanuit de provincie nieuwe cijfers bekend en wordt niet meer uitgegaan van een bandbreedte gebaseerd op de WBR en BP. In plaats daarvan hanteert zij één richtgetal per regio, gebaseerd op de WBR en de Trendraming (TR). In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Eerder is al gebleken dat de TR voor regio Holland Rijnland het hoogst uitvalt. Op basis daarvan is in de subregio Oost nog behoefte aan in totaal 8.790 woningen, een verschil van 2.230 woningen ten opzichte van de gegevens uit 2017. De behoefte aan woningen in het landelijk milieu in de subregio Oost is naar verwachting dan ook hoger dan is weergegeven in de Regionale Woonagenda. Wederom dient daarbij voor een volledig beeld van de behoefte ook nog de bovenregionale vraag bij te worden opgeteld.

Omdat bij woningbouwprogrammering wel wordt uitgegaan van de in de Woonagenda gepresenteerde cijfers is de verwachting dat sinds het vaststellen van de agenda een zeer geringe toename van het planaanbod in het landelijk milieu heeft plaatsgevonden, er is immers aangegeven dat het planaanbod de behoefte overstijgt. Deze aanname in samenhang met de conclusie dat de behoefte hoger is dan is weergegeven, leidt tot de conclusie dat het verschil in vraag en aanbod steeds kleiner wordt. Daarbij dient ook te worden opgemerkt dat, zoals aangegeven, overprogrammering gebruikelijk is om planuitval en -vertraging op te kunnen vangen.

Het toevoegen van woningen in een bepaald milieu betekent ook dat dient te worden voorzien in een bijpassend product. Twee-onder-één-kapwoningen lenen zich uitstekend voor dit milieu, zoals ook te zien is in de directe omgeving van het projectgebied. Het betekent echter ook dat iwordt afgeweken van het gestelde in de Woonagenda: het type woning en het gebied leent zich slecht voor sociale huur of goedkope koop. In dit geval is sprake van het middensegment koop. Woningen geschikt voor ouderen zouden qua prijsklasse nog denkbaar zijn, maar ook tegen dat segment zijn bezwaren te benoemen. Voor ouderen zijn gelijkvloerse woningen nodig, een appartementenblok met ouderen- of levensloopbestendige woningen levert een afwijkend beeld in de omgeving op. Gelijkvloerse, grondgebonden woningen zouden beter in het beeld passen, het is echter de vraag of dit financieel technisch haalbaar is, temeer omdat de locatie vrij afgezonderd ligt van voorzieningen zoals winkels en het openbaar vervoer. Terwijl daar onder die doelgroep wegens beperkte(re) mobiliteit juist grote behoefte aan is. Het voorgestelde programma bestaande uit twee-onder-één-kappers in het middensegment koop is daarentegen een bij de locatie en omgeving passende ontwikkeling.

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

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en in dat kader worden voorzien van een warmtepomp. Daarmee wordt voorzien in de hedendaagse behoefte aan een duurzame woningbouwproductie.

Conclusie

In de regio Oost is op basis van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland weinig behoefte aan woningen in het landelijk milieu, gegevens uit de agenda laten zien dat het planaanbod de vraag ruim overstijgt. Met het oog op de huidige cijfers vanuit de provincie (2019) kan echter worden gesteld dat de totale behoefte in de regio Oost hoger uitvalt dan is weergegeven in de regionale woonagenda. Daar komt bij dat in de woonagenda enkel de eigen regionale behoefte in beeld is gebracht terwijl woningen in het landelijk milieu voor een belangrijk deel een bovenregionale behoefte vervullen. Omdat het planaanbod in het genoemde woonmilieu sinds het vaststellen van de agenda naar verwachting niet of nauwelijks is gestegen, mag worden geconcludeerd dat het verschil in vraag en aanbod veel kleiner is dan is gepresenteerd. Daarbij is van belang dat enige overprogrammering gebruikelijk is om planuitval en -vertraging op te kunnen vangen.

Gelet op de kenmerken van de projectlocatie en de omgeving, gesitueerd in een landelijk woonmilieu, leent dit gebied zich goed voor het voorgestane programma. Dit in tegenstelling tot de meer aanwezige behoefte aan sociale huur en woningen voor ouderen.

Hoewel wordt afgeweken van de woonagenda, is deze afwijking gelet op het bovenstaande gerechtvaardigd en wordt desalniettemin voorzien in een actuele behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025, actualisatie 2017

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

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

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

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

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

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

Relatie tot bestemmingsplan

Op basis van de MRSV geldt dat nieuwbouwplannen dienen aan te sluiten op de behoefte. Hoewel de nadruk ligt op de behoefte aan sociale woningbouw, woningen voor starters en middeninkomens en een geschikt woningaanbod voor senioren, blijft ook een behoefte bestaan aan woningen in het dorpse en landelijke milieu. Binnen de subregio Oost, waar de projectlocatie onderdeel van uit maakt, geldt dat de beschikbare plancapaciteit op basis van de Regionale Woonagenda Hollandrijnland de vraag overstijgt, echter is dit gebaseerd op verouderde gegevens en wordt slechts de eigen behoefte in kaart gebracht, terwijl woningen in het landelijk milieu ook een bovenregionale vraag beantwoorden. Voor een uitgebreide motivering op dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

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

Conclusie

Uit paragraaf 3.3 is gebleken dat het toevoegen van woningen in het landelijk woonmilieu binnen de regio Holland Rijnland te verantwoorden is. De ontwikkeling sluit aan op een actuele behoefte, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde voor nieuwbouw zoals gesteld in de MRSV. Gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is het niet nodig te voorzien in een vastgesteld percentage sociale woningbouw.

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

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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

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

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

Inbreidingslocaties is niet van toepassing op:

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

Voor kleine initiatieven worden kant en klare ruimtelijke richtlijnen gegeven waaraan het verzoek moet voldoen. Hierbij gaat het om initiatieven van maximaal twee grondgebonden woningen die niet vallen binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk of rijksmonument of vallen binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht. Omdat in voorliggend geval wordt voorzien in de realisatie van zes woningen, kan in het kader van de Nota Inbreidingslocaties niet gesproken worden van een kleine ontwikkeling waarvoor kant en klare ruimtelijke richtlijnen gelden. Voor de overige initiatieven zijn de opgestelde richtlijnen niet letterlijk van toepassing, maar vormen wel het uitgangspunt.

Richtlijnen lint Rijpwetering

Op basis van de Nota Inbreidingslocaties geldt dat het bij nieuwe ontwikkelingen in het lint van Rijpwetering van belang is dat de fijnmazige landschappelijke structuur behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Bebouwing wordt in alle gevallen ontsloten via onder meer de Zuidweg. Deze en andere ontsluitingswegen lopen langs de Wetering. Bebouwing is met de voorzijde dan ook op de Wetering gericht. Aan de westkant is in veel gevallen sprake van laagwaardige achterkant situaties, die bij inbreidingen in kwaliteit dient te verbeteren. Het aanzicht op bebouwing vanuit de polder vormt een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van initiatieven. Een luchtige verkaveling met voldoende ruimte voor opgaande beplanting is daarbij van belang. Zowel functioneel als ruimtelijk is het lint divers en kleinschalig. In het lint komen bijvoorbeeld vrijstaande woningen voor, maar ook twee-onder-één-kap woningen en als uitzondering enkele rijwoningen. De massa's van de bebouwing zijn bescheiden (één of twee bouwlagen met kap) en staan in een sterk verspringende rooilijn met de nok haaks op of parallel aan de richting van het landschap.

Als uitgangspunt voor nieuwe bebouwing geldt:

- Het bouwen achterop het perceel is mogelijk als de voorzijde van het perceel bebouwd is;
- Situering op de kavel aan de weg of achter het lint;

- De nokrichting is haaks op of parallel aan de landschappelijke structuur;
- Het woningtype is vrijstaand of twee-onder-één-kap;
- Het oppervlak van een perceel voor een vrijstaande woning is minimaal 300m², exclusief wateroppervlak;
- Het oppervlak voor een perceel van een twee-onder-één-kap woning is minimaal 200 m², exclusief wateroppervlak;
- De afstand tot de voorerfgrens is afgeleid van de uitersten van de voorgelrooilijnen van de naastgelegen bestaande panden. Minimaal 60% van de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd.
- De afstand tot de tot de achtererfgrens is minimaal 8,00 meter;
- De voorgevelrooilijn is een licht verspringende rooilijn.
- De zijde grenzend aan de openbare weg wordt vormgegeven als voorgevel. Tevens dient sprake te zijn van een zorgvuldige vormgeving van de zijde grenzend aan het open landschap;
- Qua parkeren zijn er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor wat betreft de massa geldt dat de oppervlakte van het hoofdgebouw 40% mag bedragen en maximaal 150 m². De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte mag maximaal 9 meter bedragen. De hellingshoek van de kap ligt tussen de 30 en 60 graden en de breedte van de woning is minimaal 6 meter.

Relatie tot bestemmingsplan

Omdat in voorliggend geval wordt voorzien in de realisatie van zes woningen, kan in het kader van de Nota Inbreidingslocaties niet gesproken worden van een kleine ontwikkeling waarvoor kant en klare ruimtelijke richtlijnen gelden. De richtlijnen vormen wel het uitgangspunt, verder zal maatwerk moeten worden geleverd. Kijkend naar de omschrijving van het lint van Rijpwetering en hetgeen daar is toegestaan, kan worden gesteld dat de ontwikkeling daar goed binnen past. Er wordt voorzien in twee-onder-één-kapwoningen met een bescheiden massa, namelijk maximaal twee bouwlagen met een kap. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde maximale goot- en nokhoogte. Ook wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

De woningen worden gesitueerd achter de bestaande woningen in het lint. Twee van de drie hoofdgebouwen worden met de nok parallel op de bestaande kavelrichting gesitueerd, de derde komt hier haaks op. Hierdoor wordt het mogelijk de achterzijde van deze woningen zorgvuldig vorm te geven en wordt ter plaatse het laagwaardige karakter van de achterzijde van bebouwing opgeheven. De woningen worden elk zeven meter breed (dus 14 meter per twee-onder-één-kapper) en 12 meter diep.

Aan de voorwaarden zoals gesteld in de Nota Inbreidingslocaties kan worden voldaan. De ontwikkeling is daarmee in lijn met dit beleid van gemeente Kaag en Braassem.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Motivering behoefte

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot bestemmingsplan

De ontwikkeling omvat de realisatie van een zestal woningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Volgens vaste jurisprudentie is in de regel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling op het moment dat 12 of meer woningen worden gerealiseerd (uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ontwikkeling is bovendien niet nieuw, in zoverre dat voor een groot deel van het plangebied reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op basis waarvan de bedrijfsbestemming kan worden omgezet in een woonbestemming. Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan en met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de nut en noodzaak c.q. de behoefte aan een ontwikkeling evenwel aangetoond te worden. In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting is het regionaal en gemeentelijk beleid aangehaald. De ontwikkeling is aan dat beleid getoetst. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling grotendeels in lijn is met het huidige beleid en voor het overige daarmee niet in strijd is. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en 3.4.

4.1.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. De behoefte aan de ontwikkeling is evenwel gebleken uit de behandeling van het beleid terzake in hoofdstuk 3. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat na planontwikkeling sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Welstand

4.2.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.2 Relatie tot bestemmingsplan

De welstandstoets vindt in principe pas plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Voor de volledigheid is het beleid ten aanzien van welstand ter plaatse van het plangebied in kaart gebracht. In de Welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem is een Welstandskaart opgenomen. Deze kaart geeft weer welke locaties welstandsluw zijn en voor welke locaties een welstandstoets verplicht is. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van deze kaart. Het plangebied is globaal omkaderd in het rood.

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

figuur 4.1 Uitsnede kaart Welstandsnota Kaag en Braassem



4.2.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Vanuit het welstandsbeleid gelden daarom geen aanvullende voorwaarden of beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan worden voorzien. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen zal voor zover relevant en mogelijk wel getoetst worden aan de Nota Inbreidingslocaties (zie paragraaf 3.4.2.).

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.3.2 Relatie tot bestemmingsplan

Parkeren

Berekening van de parkeercijfers en de verkeersgeneratie geschiedt conform de Beleidsregel Parkeernormen 2018 van gemeente Kaag en Braassem. Parkeernormen worden berekend op het type ontwikkeling in relatie tot het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In dit geval geldt dat sprake is van de realisatie van zes twee-onder-een-kapwoningen in de rest bebouwde kom van gemeente Kaag en Braassem. De parkeerbehoefte betreft dan minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen de ontwikkeling van de zes woningen dienen daarom minimaal 11 (10,8) en maximaal 16 (15,6) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Tevens geldt op basis van de Nota Inbreidingslocaties dat elke woning over minimaal 2 parkeerplaatsen dient te beschikken. Voor zes woningen geldt dan een parkeereis van 12 parkeerplaatsen in totaal.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het bovenstaande. Op de situatietekening is ter indicatie te zien dat er ruimte is om te voorzien in 12 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen. Als gevolg van de herinrichting van het gebied komt tevens ruimte vrij voor het aanleggen van vier nieuwe

figuur 4.1 Aanduiding parkeerplaatsen situatietekening Johlex Bouw, d.d. 17 december 2018



Voor de volledigheid is een vergelijking gemaakt met de huidige situatie. Het planologisch toegestane gebruik betreft een tuincentrum voor teelt en verkoop van siergewassen (de bedrijfsactiviteiten zijn overigens reeds beëindigd). De totale omvang van de kassen bedraagt ca. 1.350 m². Op basis van de CROW-rekentool geldt daarvoor een verkeersgeneratie van 209 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag en 249 op een gemiddelde openingsdag. Opgemerkt dient te worden dat er vanuit mag worden gegaan dat het daadwerkelijke gebruik op deze locatie een kleinschaliger karakter zal hebben dan een gemiddeld tuincentrum en de werkelijke verkeersgeneratie dan ook lager zal liggen. Desalniettemin kan worden gesteld dat het huidige toegestane gebruik als intensiever kan worden beschouwd dan de verkeersgeneratie afkomstig van de beoogde woningen. In dat verband treedt een verbetering op ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Ontsluiting van het projectgebied vindt conform de huidige situatie plaats op de Zuidweg, via de bestaande brug die over de Rijpwetering loopt. De bestaande toegangsweg die nu richting de kassen en bijbehorende parkeerplaatsen leidt wordt verlengd om erftoegangswegen tot de woningen te creëren. Gelet op het beperkt aantal vervoersbewegingen, die ten opzichte van de huidige functie ook zullen afnemen, kan worden gesteld dat de bestaande weginfrastructuur volstaat. Aanpassingen zijn niet nodig om het verkeer af te wikkelen.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.4.2 Relatie tot bestemmingsplan

Situatie plangebied archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van archeologie. Dit omdat onderzoek op basis van het vigerende bestemmingsplan nodig is op het moment dat grondroerende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 150 m² welke dieper plaatsvinden dan 0,3 m beneden maaiveld. Het overschrijden van deze vrijstellingsdiepte en -oppervlakte leidt tot de noodzaak de archeologische situatie ter plaatse te beoordelen. Het onderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies en bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De rapportage van 10 december 2018 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied uit een tuineerdgrond bestaat die tot maximaal 130 cm-mv voorkomt. Daaronder is sprake van een natuurlijk profielverloop zonder menselijke invloed. Hamaland Advies adviseert om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren vanwege het ontbreken van archeologische relevante niveaus. Vóór de eerste bewoning van het plangebied in de Late Middeleeuwen was er sprake van een te nat milieu voor (permanente) bewoning. Eventuele archeologische resten die in de top van het Hollandveen aanwezig waren, zijn vermoedelijk geërodeerd toen het afdekkende Laagpakket van Walcheren werd afgezet.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op de resultaten uit het archeologisch onderzoek, is in voorliggend bestemmingsplan geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De projectlocatie is geen onderdeel van een rijks- of gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. In paragraaf 4.1 is naar voren gekomen dat op enige afstand van de projectlocatie een wel gemeentelijk monument gelegen is (ca. 300 meter richting het noorden). De beoogde ontwikkeling doet gelet op de tussenliggende afstand en de aard van het project geen afbreuk aan dit monument. Andere cultuurhistorische objecten zijn in dit gebied niet aanwezig.

4.4.3 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

tabel 5.1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

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

4.5.2 Relatie tot bestemmingsplan

Omgeving plangebied

Oordelend aan de hand van de omgeving waarin het plangebied is gelegen, is sprake van het gebiedstype gemengd gebied. Woon- en bedrijfsbestemmingen komen immers in elkaars directe nabijheid voor.

De meest nabijgelegen bedrijfsbestemming in de omgeving van het plangebied ligt op een afstand van ca. 82 meter richting het zuidoosten, eveneens aan de Zuidweg. Aan de overzijde van de Rijkswetering ligt op een afstand van ca. 93 meter nog een bedrijfsbestemming. Ook ter plaatse van deze gronden geldt een richtafstand van 10 meter wanneer uitgegaan wordt van milieucategorie 2. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor het overige is sprake van woonbestemmingen.

Voormalige bedrijfswoningen binnen plangebied

Op basis van het bestemmingsplan "Oud Ade en Rijkswetering" is ter plaatse van de op te richten

woningen, grotendeels sprake van een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'tuincentrum'. De bestaande woningen kennen dezelfde bedrijfsbestemming en zijn functioneel verbonden geweest aan de vroegere bedrijfsactiviteiten aldaar. De bestaande woningen zijn planologisch gezien nog bedrijfswoningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming voor het gehele gebied, inclusief de bestaande woningen. De bestaande woningen ondergaan daarmee de planologische wijziging van bedrijfs- naar burgerwoning. Hierdoor gelden binnen het plangebied geen beperkingen (meer) ten aanzien van bedrijven en milieuzonering

4.5.3 Conclusie

De beoogde woningen liggen op ruime afstand van omliggende bedrijfsbestemmingen, waardoor voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. Voor de locatie zelf geldt eveneens de bestemming 'bedrijf' met aanvullend daarop de functieaanduiding 'tuincentrum'. Deze bedrijfsactiviteiten zijn echter reeds beëindigd. De te behouden bebouwing ter plaatse van de projectlocatie betreffen bedrijfswoningen, welke inmiddels te typeren zijn als burgerwoningen.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor de realisatie van de zes woningen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd

4.6.2 Relatie tot bestemmingsplan

Risico inventarisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling is de situatie ten aanzien van externe veiligheid in kaart gebracht. De volgende risicobronnen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

Transport gevaarlijke stoffen A4

De locatie ligt op ca. 360 m van de A4, deze Rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee is de planlocatie in het effectgebied (1% letaliteit) van de A4 gesitueerd. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT2 heeft de A4 een invloedsgebied van 950 meter. Voor de bestemmingsplannen 'Floraweg en Geestweg' en 'Bedrijventerreinen A4' heeft de Omgevingsdienst risicoberekeningen voor de A4 uitgevoerd. Het groepsrisico rondom deze weg is kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Het GR wijzigt niet door de toevoeging van zes woningen. Ook de oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden. Verder geldt dat het groepsrisico in relatie tot wegen over het algemeen wordt bepaald door LPG (stofgroep GF3). Het invloedsgebied van LPG bedraagt in 325 en overlapt niet met de projectlocatie.

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

Risicovolle inrichtingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt in Rijpwetering twee relevante risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het betreft Beelen, aan de Koppoellaan 5, (opslagtank chloorbleekloog, afstand tot projectgebied ca. 1 km) en een landbouwbedrijf aan het Achterpad 40, (propaantank, afstand tot projectgebied ca. 630 meter). Voor beide inrichtingen geldt dat ruim voldoende afstand wordt bewaard, Beelen kent namelijk een invloedsgebied van 60 meter en het landbouwbedrijf maximaal 20 meter. Er is geen sprake van veiligheidsrisico's en omdat de beoogde woningen niet binnen het invloedsgebied worden gerealiseerd is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

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

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;

- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot bestemmingsplan

Omdat voorliggend bestemmingsplan woningen mogelijk maakt, is door BK Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van 22 januari 2019 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende toelichting. De onderzoeksresultaten worden hieronder integraal besproken.

In het onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van de volgende geluidbronnen onderzocht:

1. Wegverkeerslawaaï: Zuidweg, N445, A4
2. Railverkeerslawaaï: spoorweg HSL

Op basis van de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat de berekende geluidsbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Zuidweg, N445 en Pastoor van der Plaatstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de A4 voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde. Aan de maximaal toelaatbare waarde wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van het spoor voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde. Aan de maximaal toelaatbare waarde wordt voldaan.
- Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk. De situatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in beleid. De hogere waarde zal door de gemeente vastgesteld en gepubliceerd worden.

Het aanvragen van een hogere waarde in verband met de geluidsbelasting als gevolg van de A4 en de spoorweg HSL is noodzakelijk. Om hogere waarden te kunnen verkrijgen dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden van de Omgevingsdienst West-Holland zoals gesteld in de Beleidsregel hogere waarden. In de eerste plaats dient te worden onderzocht of de geluidbelasting gereduceerd kan worden door maatregelen te treffen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen. Het treffen van dergelijke maatregelen aan de A4 en het naastgelegen spoor is niet realistisch voor de bouw van zes woningen. Daarnaast is de gemeente niet de weg/rail beheerder.

Wanneer bron- of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, kunnen hogere waarden worden verleend. Een van de voorwaarden is dat de woningen als gevolg van de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Daarnaast dient na verlening van de hogere waarde in het kader van de Wabo-activiteit 'bouwen' middels onderzoek te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan door onderzoek naar de geluidwering van de gevels. Dit onderzoek zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgevoerd.

4.7.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt indien een Besluit hogere waarden wordt genomen. Enkel de geluidbelasting als gevolg van de A4 en de spoorweg levert een hogere belasting op dan de voorkeursgrenswaarde. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan, tevens wordt aan de voorwaarden voldaan voor het verkrijgen van hogere waarden. Op grond van het onderzoek van BK Ingenieurs (d.d. 22 januari 2019) is voor de woningen als gevolg van de geluidbelasting afkomstig van de Rijksweg A4 en de HSL een Hogere waardenbesluit genomen (maximaal 52 dB voor de weg en 56 dB voor het spoor). Het Hogere waardenbesluit d.d. XXX wordt tegelijkertijd met voorliggend bestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.8 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (Lib)

4.8.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

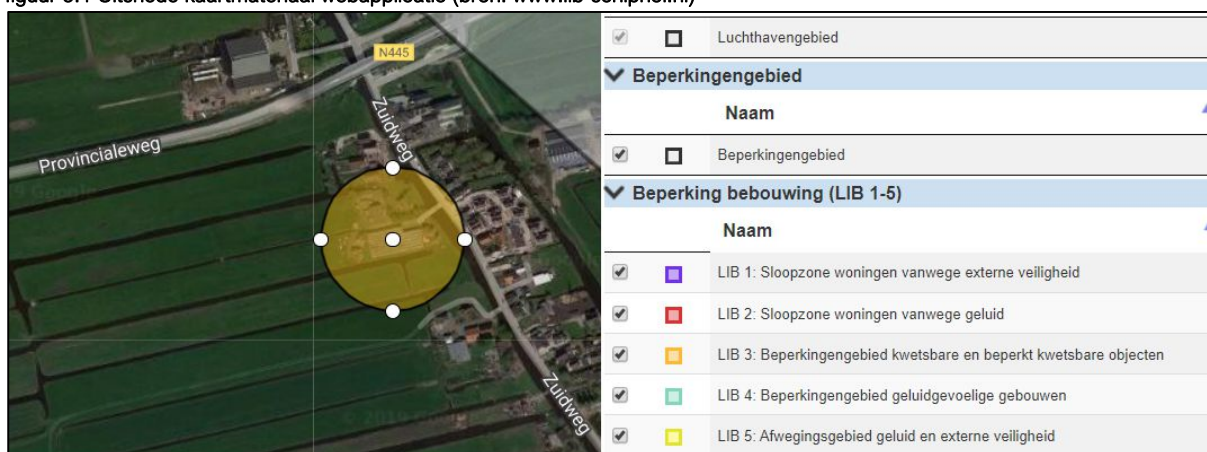
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.8.2 Relatie tot bestemmingsplan

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogtes overschrijdt. Figuur XXX toont een uitsnede van het kaartmateriaal. Te zien is dat het plangebied net buiten het beperkingengebied gelegen is. Er gelden daarom geen beperkingen ten aanzien van gebruiksfuncties en bouwhoogten.

figuur 5.1 Uitsnede kaartmateriaal webapplicatie (bron: www.lib-schiphol.nl)



4.8.3 Conclusie

Het Luchthavenindulingsbesluit Schiphol vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Keur en beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

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

4.9.2 Relatie tot bestemmingsplan

Waterkwaliteit

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

Waterkwantiteit

Op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt dat een mogelijk negatief effect op de waterhuishouding ontstaat wanneer meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is echter sprake van een afname van de verharding in het gebied. Dit omdat in de huidige situatie twee te verwijderen kassen aanwezig zijn met een totale oppervlakte van ca. 1.350 m², terwijl de toekomstige bebouwing in totaal 504 m² bedraagt. Hier moet nog bestrating voor de ontsluiting van het gebied bij worden opgeteld, maar de totale toekomstige verharding overschrijdt de huidige verharding van 1.350 m² niet. Er is derhalve sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

Beschermde gebieden

Het projectgebied valt voor een deel binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De op te richten bebouwing valt echter buiten deze zone. Voor de bestaande woningen die binnen de kering vallen geldt dat zij enkel een planologische wijziging van bedrijfs- naar burgerwoning ondergaan. Fysieke

wijziging of wijziging in de bouwmogelijkheden vindt niet plaats. Van negatieve gevolgen voor de waterkerende functie is dan ook geen sprake.

Riolering

In lijn met het Rijksbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt voor de woningen een gescheiden rioolstelsel aangelegd, zodat er naast een vuilwaterriool tevens een schoon hemelwaterafvoer is.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het wateraspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen op de percelen achter de Zuidweg 12 te Rijpwetering.

4.10 Bodem

4.10.1 Algemeen

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

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.10.2 Relatie tot bestemmingsplan

In dit geval geldt dat de gronden geschikt dienen te zijn voor de beoogde woonfunctie. In dat kader is door onderzoeksbureau IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van 19 december 2018 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de gronden licht tot matig verontreinigd zijn. Wegens het ontbreken van sterke verontreinigingen wordt door IDDS geadviseerd geen nader bodemonderzoek uit te laten voeren. Wel dient in een later stadium een asbestonderzoek uitgevoerd te worden conform NEN5707, omdat asbest is aangetroffen met een gehalte van 32 mg/kg.ds. Conform het advies van IDDS zal op het moment dat de aanwezige bebouwing gesloopt is, middels het graven van sleuven een asbestonderzoek worden uitgevoerd. Deze werkwijze zorgt ervoor dat het onderzoek in de eerste plaats praktisch beter uitvoerbaar is (gronden zijn momenteel immers bijna volledig bebouwd) en daarmee ook representatiever van aard is.

Binnen de projectlocatie is voorts sprake van een gedempte sloot, gelegen tussen de adressen Zuidweg 10a en Zuidweg 12. Uit voorgaande onderzoeken blijkt dat deze sloot is gedempt met bodemvreemd materiaal. Op het moment dat bovengenoemd asbestonderzoek wordt uitgevoerd, zal tevens een onderzoek plaatsvinden naar de kwaliteit van het dempingsmateriaal van de sloot en de kwaliteit van de bovengrond nabij deze sloot.

Tot slot wordt in dat stadium ook de bodemkwaliteit ter plaatse van de bestaande woningen bij het onderzoek betrokken. Dit in verband met het veranderen van het gebruik als bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor aangetoond dient te worden dat de gronden geschikt zijn voor de wijziging naar regulier wonen. Er dient immers sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor alle woningen op het perceel.

Indien maatregelen in de vorm van sanering of anderszins nodig blijken, worden deze getroffen teneinde de gronden geschikt te maken voor de woonfunctie. De kosten hiervan blijven voor initiatiefnemer. Eén en ander wordt geregeld in een voor de ontwikkeling op te stellen anterieure overeenkomst, verwezen wordt ook naar paragraaf 6.1 van voorliggende rapportage. In de regels behorende bij de herziening van het vigerende bestemmingsplan “Oud Ade en Rijkswetering”, waar de ontwikkeling onderdeel van uit zal maken, wordt om het bovenstaande te borgen tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.10.3 Conclusie

Nader onderzoek is nodig. Het benodigde nadere onderzoek omvat:

- Asbestonderzoek conform NEN5707;
- Bodemkwaliteit gedempte watergang en bovengrond nabij watergang;
- Bodemkwaliteit ter plaatse van reeds aanwezige (bedrijfs)woningen.

De onderzoeken worden met het oog op efficiëntie en representativiteit uitgevoerd na sloop van de bestaande opstallen. Eventuele maatregelen worden getroffen door de initiatiefnemer. Kosten in verband met onderzoek en mogelijke sanering worden middels een anterieure overeenkomst verzekerd. Tevens is in de regels bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van dit onderdeel gewaarborgd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

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

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.11.2 Relatie tot bestemmingsplan

Niet In Betekende Mate

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van zes woningen mogelijk. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovendien is uit paragraaf 4.4 gebleken dat de verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van (kleinschalig) tuincentrum naar woningen afneemt, waardoor sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de NSL Monitoringstool geraadpleegd op d.d. 16 december 2019) zijn de grootschalige achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijnstof ter plaatse van het projectgebied in kaart gebracht. Het dichtstbijzijnde rekenpunt betreft 15848603. Te zien is dat de concentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 17,8 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 18,5 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 10,9 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ en fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is deze 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

tabel 5.2 achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie (rekenpunt ID 15848603)		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	17,8	18,5	10,9
Grenswaarden	40	40	25

4.11.3 Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

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

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Daartoe dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

4.12.2 Relatie tot bestemmingsplan

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door onderzoeksbureau DresmévanderValk een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan (d.d. 22 november 2018) is bijgevoegd in de bijlagen. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven. Daarnaast is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling op daartoe gevoelige Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. Deze berekening is uitgevoerd door ingenieursbureau Cauberg-Huygen. De notitie van 5 maart 2020 is eveneens opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden en NNN

Het projectgebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of een Natura 2000-gebied. Zie hiertoe afbeeldingen 5.2 en 5.3. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft De Wilck, op een afstand van ca. 8 kilometer ten zuiden van het projectgebied.

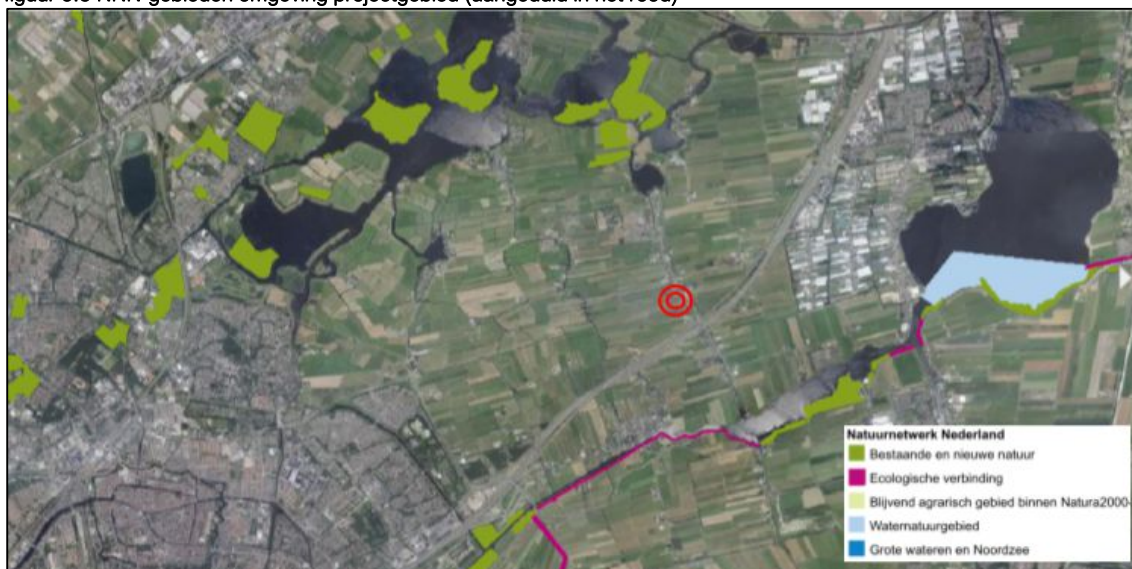
Op korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter te verwaarlozen en bovendien van tijdelijke aard. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De verwachting is dat het netto-effect van de stikstofdepositie van de verkeersgeneratie van zes nieuwe woningen ten opzichte van het bestaande verkeer, niet zal leiden tot negatieve effecten. Effecten op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden en het NNN worden daarom niet verwacht.

Om hier meer zekerheid in te verkrijgen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De rekenresultaten laten zien dat zowel de sloop-, aanleg- als de gebruiksfase geen depositieresultaten opleveren van meer dan 0,00 mol/ha/ja, waardoor van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden geen sprake is. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig.

figuur 5.2 Natura-2000 gebieden nabij projectgebied (aangegeven met i)



figuur 5.3 NNN-gebieden omgeving projectgebied (aangeduid in het rood)



Overige gebieden

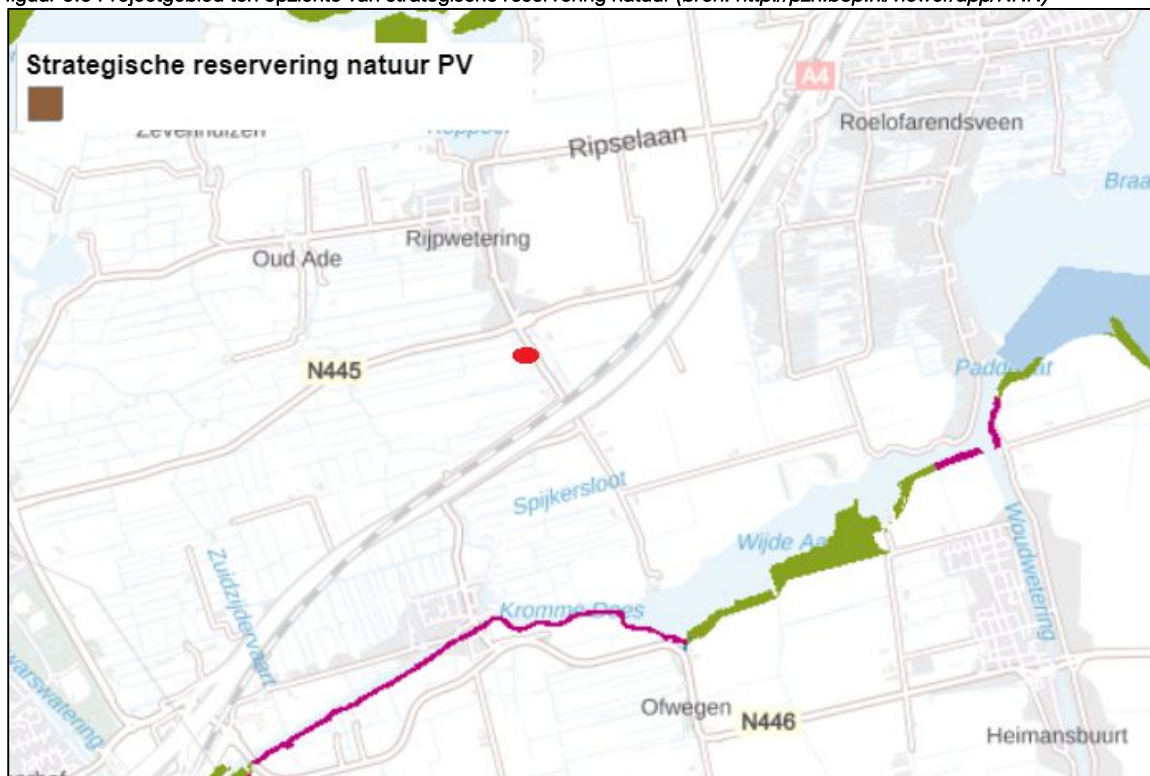
Figuur 5.4 toont dat de locatie niet in, maar wel op afstand van ca. 155 m van een weidevogelgebied is gelegen. Gelet op de afstand tot dit gebied en de aard van de ontwikkeling, worden geen negatieve effecten op dit gebied verwacht.

figuur 5.4 Projectgebied ten opzichte van weidevogelgebied (bron: <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>)



Tot slot is op figuur 5.5 te zien dat de projectlocatie niet gelegen is in, of in de nabijheid van gebieden ten behoeve van de Strategische reservering natuur. Het gaat hierbij om gebieden voor de nog te realiseren nieuwe natuur die substantieel bijdraagt aan de Natura 2000- en/of Kaderrichtlijn Water-doelen, maar waarvoor tot 2027 onvoldoende zekerheid van realisatie is. Het maakt daarom nog geen onderdeel uit van het NNN maar dient wel beschouwd te worden.

figuur 5.5 Projectgebied ten opzichte van strategische reservering natuur (bron: <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>)



Soortenbescherming

Omdat het projectgebied bijna volledig bebouwd is en geen open water en oevers worden aangetast, is specifiek onderzoek gedaan naar vleermuizen, broedvogels en flora.

Voor vleermuizen geldt dat de te slopen en verwijderen bebouwing ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Het projectgebied is bovendien nauwelijks geschikt voor foeragerende vleermuizen.

Ten aanzien van broedvogels wordt gesteld dat enkel sprake kan zijn van mogelijke nesten van kleine zangvogels. Deze nesten zijn niet-jaarrond, en derhalve enkel in het broedseizoen, beschermd. Negatieve effecten worden voorkomen door sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen te starten. Indien deze werkzaamheden toch in het broedseizoen gestart worden, dient aantoonbaar te worden vastgesteld dat in en rond het projectgebied geen broedende vogels aanwezig zijn. Dit kan door de locatie voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor de soort.

Beschermde plantensoorten zijn tot slot niet aangetroffen en worden gelet op het aanwezige biotoop ook niet verwacht.

4.12.3 Conclusie

In het kader van de planontwikkeling is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hieruit blijkt dat gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de grote afstand tot beschermde gebieden, negatieve effecten op deze gebieden niet worden verwacht. Daarnaast is geen nader onderzoek of een ontheffing nodig in verband met vleermuizen of broedvogels. Bij de uitvoering van het project wordt de zorgplicht in acht genomen. In dat kader wordt rekening gehouden met het broedseizoen.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een ontheffing of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

4.13 Mer-beoordeling

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

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.14 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Algemeen

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

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-

beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van zes woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit

Ten behoeve van de ontwikkeling is in een eerdere fase reeds een aanmeldnotitie opgesteld. Formeel is een aanmeldnotitie bij een bestemmingsplanprocedure echter niet aan de orde. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voor de volledigheid wel toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende toelichting. Aan de hand daarvan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu teweeg brengt. Volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Polderhof" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald en verbeeld door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

De hoofddoelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch kader voor de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum op de percelen achter de bestaande woningen. Er is derhalve sprake van een zogenoemd 'ontwikkelingsbestemmingsplan', ook wel bekend als 'postzegelbestemmingsplan'. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan een planologische wijziging doorgevoerd ten aanzien van de bestaande woningen binnen het plangebied, die na vaststelling van het bestemmingsplan niet langer getypeerd worden als bedrijfswoning maar als reguliere burgerwoning.

5.2 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.

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. Een korte toelichting op de in het plan voorkomende bestemmingen wordt hieronder gegeven.

Wonen

Op basis van deze bestemming zijn woningen en bijbehorende voorzieningen en functies toegestaan. Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak kennen een maximale goot- en nokhoogte. Daar waar geen goot- en nokhoogte is aangegeven op de verbeelding, gelden de bestaande feitelijke goot- en nokhoogte. Het gaat hier om de bestaande woningen aan de Zuidweg 10 en 12b.

Het toegestane typologie betreft twee-onder-één-kapwoningen. Er mag één hoofdgebouw worden gebouwd per bouwvlak. Dit betekent dat 6 woningen kunnen worden gerealiseerd. Om enige flexibiliteit in de positionering van de woningen te behouden, is een ruimer bouwvlak per twee-onder-één-kapwoning aangegeven dan nodig. De hoofdgebouwen mogen maximaal 75% van het bouwvlak beslaan. Hiermee kunnen hoofdgebouwen van maximaal ca. 170 m² worden gerealiseerd. De zuidgevels van de woningen dienen op één lijn te worden geplaatst, om onregelmatigheden en een rommelig beeld te voorkomen. Voor het meest westelijke bouwvlak geldt dat de achtergevel richting het achtergelegen landelijk gebied gekeerd dient te zijn. Voor het overige is gekozen voor een bestemmingsregeling die aansluit om de woonbestemmingen in de directe omgeving, welke op grond van het bestemmingsplan “Oud Ade en Rijkswatering” de bestemming ‘Wonen – 2’ kennen.

Waterstaat – Waterkering

Over het oostelijk deel van het plangebied loopt een beschermingszone in verband met een regionale waterkering. De zone en bijbehorende regels zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan “Oud Ade en Rijkswatering”. Op basis van de regels mag binnen gelden binnen deze zone beperkingen ten aanzien van het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden. In de gevallen waarin een omgevingsvergunning noodzakelijk is, geldt dat deze niet eerder wordt verleend dan nadat een positief advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland is ontvangen.

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. Daarnaast is in de algemene bouwregels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in het voorliggende plan opgenomen woonbestemming wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2017'. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

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.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

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.

5.3 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.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten is verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verklaart dat de realisatie en de begeleiding van het plan voor eigen rekening wordt genomen. Hieronder vallen ook eventuele de kosten voor de nog nader te onderzoeken bodemkwaliteit en mogelijke sanering (zie hiervoor ook paragraaf 4.11 van voorliggende onderbouwing).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan gestuurd naar:
PM

Zienswijzen en beroep

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan indienen. De ingekomen zienswijzen worden beoordeeld en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en waar noodzakelijk overgenomen in het bestemmingsplan. Vervolgens is er voor hen die een zienswijze hebben ingediend nog de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Participatie

Voordat de procedure is opgestart zijn in de periode november / december 2018 direct omwonenden op de hoogte gebracht van het projectplan. Daarbij zijn de plannen toegelicht en de reacties geïnventariseerd. Deze reacties zijn overwegend positief. In totaal zijn vier direct omwonenden en de eigenaar van een naastgelegen weilandperceel gehoord. Een beknopt verslag hiervan is opgemaakt en in het bezit van de gemeente.

Conclusie

Met de formele bestemmingsplanprocedure en het betrekken van de omgeving bij de planvorming wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende gewaarborgd..

Bijlage

- 1 Archeologisch onderzoek, Hamaland
Advies, d.d. 10 december 2018

Bijlage

2 Verkennend bodemonderzoek, IDDS, d.d.
19 december 2018

Bijlage

3 Akoestisch onderzoek, BK Ingenieurs d.d.
22 januari 2019

Bijlage

4 Quicksan ecologie, DresmévanderValk,
d.d. 7 februari 2019

Bijlage

5 Berekening stikstofdepositie, Cauberg-
Huygen, d.d. 5 maart 2020

Bijlage

6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Mees Ruimte
& Milieu, d.d. 13 maart 2020