

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan “Floraweg 8b”

Ontwerp

621.143.10
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 24 juli 2023

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

Bestemmingsplan “Floraweg 8b”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer
621.143.10

datum
24 juli 2023

bestand
J:\621\143\10\3.projectresultaat\b.ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	Juli 2023
Vaststelling	

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Planbeschrijving	3
2.1 Bestaande situatie plangebied	3
2.2 Ontwikkelingen	4
2.3 Juridische aspecten	8
3. Ruimtelijke Ordening	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	20
4 Natuur en landschap	21
4.1 Kader	21
4.2 Onderzoek	22
4.3 Conclusie	24
5 Water	25
5.1 Kader	25
5.2 Onderzoek	27
5.3 Conclusie	30
6 Archeologie en cultuurhistorie	31
6.1 Kader	31
6.2 Onderzoek	31
6.3 Conclusie	31
7 Milieu	32
7.1 Algemeen	32
7.2 M.e.r.-beoordeling	32
7.3 Bodemkwaliteit	33
7.4 Akoestische aspecten	34
7.5 Luchtkwaliteit	37
7.6 Milieuzonering	39
7.7 Externe veiligheid	41
7.8 Overige belemmeringen	45
7.9 Duurzaamheid	45
8 Uitvoerbaarheid	47
8.1 Economische uitvoerbaarheid	47
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.3 Handhavingsaspecten	48

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1** Van der Goes en Groot (18 november 2021) *Toetsing in het kader van de natuurwetgeving*
- Bijlage 2** KuiperCompagnons (31 mei 2023) *Stikstofdepositie-onderzoek*
- Bijlage 3** KuiperCompagnons (16 juni 2023) *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling*
- Bijlage 4** Terra Milieu (25 november 2021) *Verkennd bodemonderzoek [21-271VBO]*
- Bijlage 5** KuiperCompagnons (20 juni 2023) *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï*
- Bijlage 6** Memo Parkeren Jongerenhuisvesting (23 november 2022)
- Bijlage 7** Ontwerpbesluit hogere waarden (20 juli 2023)
- Bijlage 8** Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling (19 juli 2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren heeft het voornemen om in totaal 75 studio's en appartementen voor lokale werkende jongeren te realiseren, ter plaatse van het perceel tussen Floraweg 8 en Floraweg 10 te Roelofarendsveen. Om dit initiatief te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een passend nieuw planologisch kader voor deze ontwikkeling.

Doel

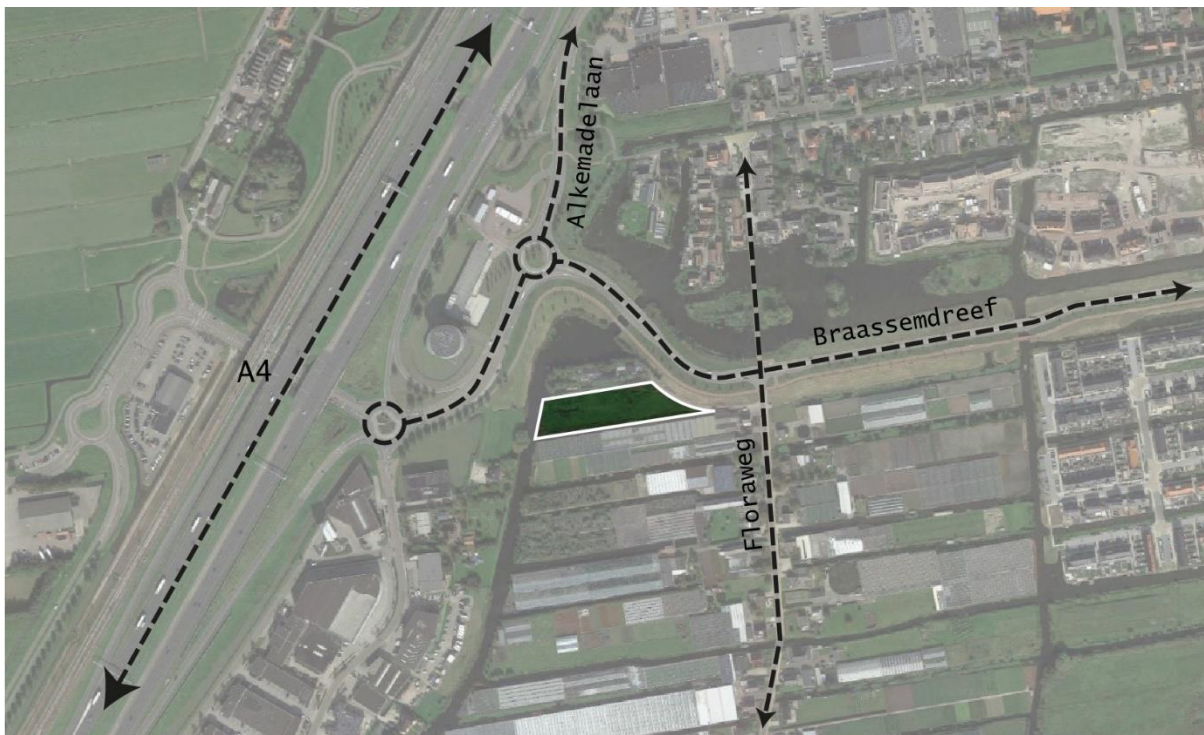
De ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Floraweg, ten zuidwesten van Roelofarendsveen. De locatie bevindt zich ten oosten van de A4 en ten westen en zuiden van de Braassembledreef. Het perceel is circa 4.300 m² groot en is in gebruik als braakliggend grasland.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- woonbebouwing aan de noordzijde;
- de Braassembledreef en de Floraweg in het oosten;
- een watergang aan de westkant;
- glastuinbouw aan de zuidzijde.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Afbeelding 1.1 toont de globale ligging van het plangebied in de omgeving.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Hoofdstuk 3 tot en met 7 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de wijziging en gaat in op, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied

In het huidige Roelofarendsveen domineren de naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Naast deze planmatig ontwikkelde gebieden heeft Roelofarendsveen echter tevens een aantal (historische) bebouwingslinten. Deze linten bepalen door de ligging, ruimtelijke opzet en historie voor een groot deel de identiteit van Roelofarendsveen.

De Floraweg heeft een geheel ander karakter dan de andere bebouwingslinten binnen de gemeente. Dit komt doordat de bebouwingsdichtheid beperkt is en het landschap en glastuinbouw de boventoon voeren. In het lint komen vrijwel alleen vrijstaande woningen voor. Deze woningen staan op grote kavels die weer afgewisseld worden met watergangen en open weides en glastuinbouw. Naast watergangen komen ook enkele grotere waterplassen voor in het gebied. Deze waterplassen zijn het resultaat van het afgraven van grond ten behoeve van het ophogen van de nog bestaande percelen. Het lint is oorspronkelijk bedoeld als ontsluitingsweg voor de verschillende tuindersbedrijven. In de loop der jaren zijn onder meer vanwege schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging diverse reguliere woonbestemmingen aan het lint toegevoegd.

Het plangebied bestaat momenteel uit agrarisch grasland en is onbebouwd.



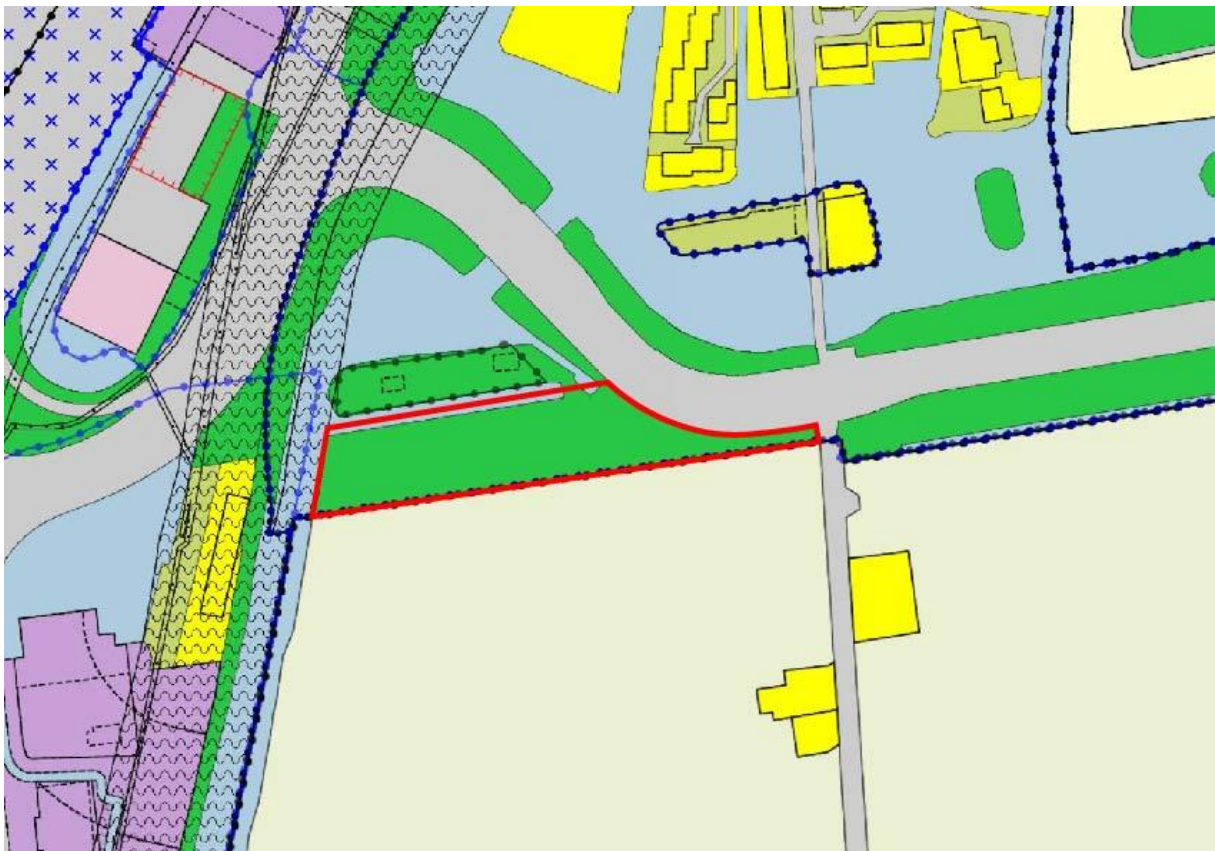
Afbeelding 2.1: Impressie bestaande situatie plangebied

Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' (vastgesteld op 25 juli 2019). Het plangebied kent hierin grotendeels de enkelbestemming 'Groen'. Een deel van de bestemming 'Water' aan de noordrand van het plangebied valt binnen het kadastrale perceel en daarom ook in dit plangebied. Daarnaast kent een smalle strook aan de westzijde van het plangebied momenteel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.

Aan de zuidzijde valt een smalle strook van het kadastrale perceel (3204) binnen het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (vastgesteld op 13 mei 2013). Deze strook is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw', maar behoort in de feitelijke situatie niet tot het naastgelegen agrarische bedrijfsperceel. De kadastrale grens loopt halverwege de watergang tussen de beide percelen.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit voorliggende bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld.



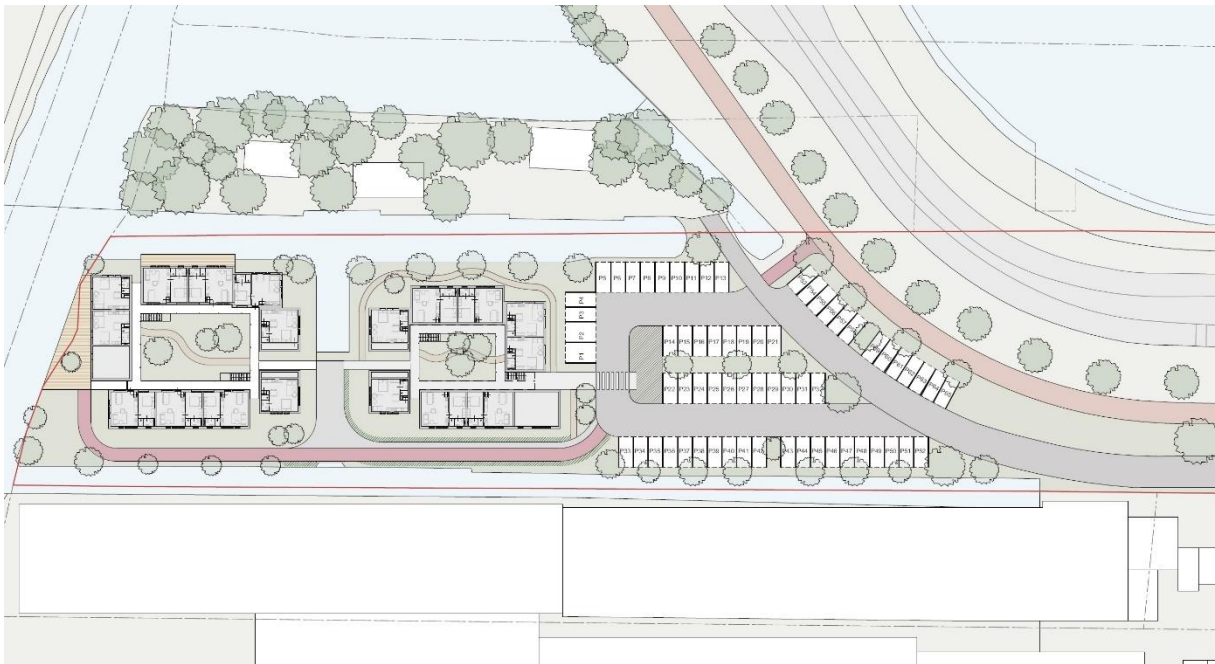
Afbeelding 2.2: Vigerende planologische situatie (in rood de globale begrenzing).

2.2 Ontwikkelingen

2.2.1 Programma

De Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) heeft het voornemen om op het perceel in totaal 75 nieuwe woningen te realiseren, gericht op lokale werkende jongeren. Het programma bestaat uit een combinatie van studio's en appartementen in verschillende typen. Er zijn 43 studio's voorzien met een oppervlakte tot 35 m² go (type A), en 32 studio's/appartementen tot 50 m² go (type B, C en D). Daarnaast wordt een gezamenlijke binnenruimte gerealiseerd met een oppervlakte van circa 30 m² bvo. Ook is een oppervlakte van 160 m² bvo ingeruimd ten behoeve van bergruimte, fietsenstalling en technische ruimte.

Afbeelding 2.3 toont de situatietekening van de beoogde ontwikkeling. De woningen zijn verdeeld over twee appartementengebouwen. Het westelijke gebouw bestaat uit 42 appartementen, in het oostelijke gebouw worden 33 appartementen gerealiseerd. De twee gebouwen bestaan uit maximaal vier bouwlagen, in een carrévorm gesitueerd rondom een binnenplaats. De binnenplaatsen zijn bereikbaar via twee doorgangen in de bebouwing aan de oost- en westkant. Aan de oostzijde van het perceel zijn parkeerplaatsen voorzien, met een parkeerterrein en langsparkeerplaatsen evenwijdig aan de Braasemdreef en toegangsweg tot het perceel. De locatie wordt ontsloten door de momenteel onverharde toegangsweg richting de Floraweg 8 (ten noorden van het plangebied). Deze sluit in oostelijke richting aan op de Floraweg. De nieuwe parkeerplaatsen sluiten hierop aan. Langs de zuidrand van het plangebied loopt daarnaast een ontsluiting voor langzaam verkeer, die aansluit op het fietspad langs de Braasemdreef. Deze dient tevens als toegangsweg ten behoeve van hulpdiensten.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie (bron: Bouwteam P&O, december 2022).

De appartementengebouwen zijn opgebouwd uit verspringende bouwvolumes met afwisselend drie en vier bouwlagen. De bebouwing wordt afgedekt met zadeldaken, deels voorzien van dakkapellen. Afbeeldingen 2.4 en 2.5 tonen een impressie van de bouwvolumes en gevelaanzichten van de beoogde bebouwing.



Afbeelding 2.4: Impressie toekomstige bebouwing, noord- en zuidgevel (bron: Van Schie Architecten, 7 december 2022).



Afbeelding 2.4: Impressie toekomstige bebouwing, oost- en westgevel (bron: Van Schie Architecten, 7 december 2022).

2.2.2 Verkeersgeneratie en parkeren

Parkeren

In de 'Nota parkeernormen 2018' (op 15 maart in werking getreden) van de gemeente Kaag en Braassem zijn parkeernormen opgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën functies. Voor zover een bepaalde functie niet genoemd is wordt gemotiveerd gekozen voor de best passende parkeernorm, waarbij de landelijke CROW-richtlijnen worden toegepast. Indien dit niet mogelijk is dient een parkeeronderzoek te worden uitgevoerd.

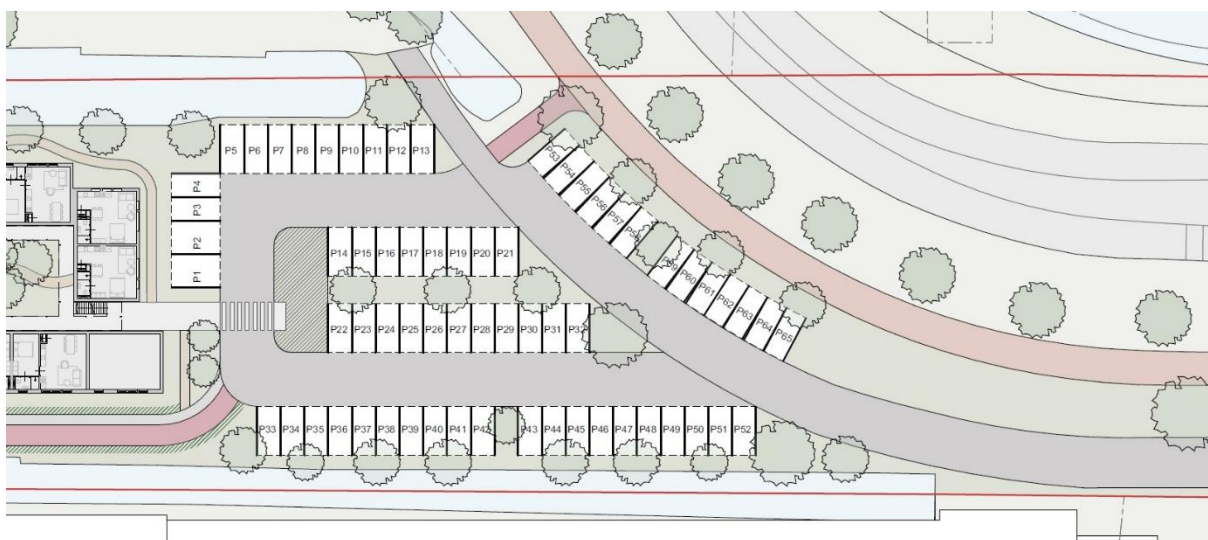
De gemeente Kaag en Braassem wordt als weinig stedelijk aangemerkt. Het plangebied ligt volgens de gebiedsindeling binnen de 'rest bebouwde kom'. De beoogde ontwikkeling bestaat uit jongerenhuisvesting, klein van opzet met een oppervlakte variërend tussen 35 en 50 m². Deze ontwikkeling is niet eenduidig in te delen in de functiecategorieën uit de Nota parkeernormen 2018 en CROW-publicatie. In dit kader is voor de voorgenomen ontwikkeling een aparte parkeermemo opgesteld en afgestemd met de gemeente, om te komen tot een passende parkeeroplossing. Mede op basis van een referentieproject met vergelijkbare woningen in Leiden is daarbij een voorstel gedaan voor de te hanteren parkeernormen. Dit voorstel is beschreven in een memo, die als bijlage 6 is opgenomen bij deze toelichting.

De categorie 'kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)' lijkt passend voor de woonruimtes van 35 m² gebruiksoppervlak. Het betreffen immers zelfstandige eenheden bestemd voor verhuur, met een oppervlak dat vergelijkbaar is met een kamer of studio. Dit betekent een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaats per woonruimte. Voor de grotere woonruimtes ligt dit echter minder voor de hand. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is bepaald deze woningen onder 'etage goedkoop <65 m²' te scharen, met een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats per woonruimte. Met behulp van deze parkeernormen is voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeerbehoefte berekend. Uit de berekening in tabel 2.1 volgt dat in totaal 64,2 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Woning	Aantal	P-norm	P-plaatsen	Gemiddeld
35 m ² go	43	0,6	25,8	
50 m ² go	32	1,2	38,4	
Totaal	75		64,2	0,87

Tabel 2.1: parkeerberekening.

In de verkavelingstekening voor het perceel is voorzien in een sluitende parkeeroplossing. Zoals te zien in afbeelding 2.5 worden op het parkeerterrein direct ten oosten van de appartementen 52 parkeerplaatsen aangelegd. Evenwijdig aan de toegangsweg is voorzien in nog eens 13 parkeerplaatsen. In totaal worden zodoende 65 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 2.5: Uitsnede situatietekening met parkeeroplossing (bron: Bouwteam P&O, december 2022).

Verkeersgeneratie

De Nota parkeernormen 2018 bevat geen kengetallen voor verkeersgeneratie. De categorieën zoals gehanteerd in de parkeerberekening zijn hier dan ook niet bruikbaar. Daarom is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie berekend op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstigbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Daarbij is uitgegaan van 75 woningen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop'.

Categorie	Aantal	Minimale norm	Maximale norm	Gemiddeld totaal aantal verkeersbewegingen
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	75	3,7	4,5	307,5

Tabel 2.2: Berekening verkeersgeneratie.

Zoals te zien in tabel 2.2, komt de toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwe appartementen uit op circa 308 motorvoertuigbewegingen. Afgaande op de weginrichting van de Floraweg, de Braasemdreef en de omliggende wegen kan worden aangenomen dat deze over voldoende capaciteit beschikken om de toename in verkeersbewegingen goed op te vangen. Daarnaast ligt de locatie op zeer korte afstand van de A4. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

2.3 Juridische aspecten

De gewenste ontwikkeling van het plangebied zoals beschreven in vorige paragrafen, is juridisch vertaald in de planregels en de planverbeelding. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op deze juridische vertaling.

2.3.1 Planmethodiek

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 in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor de groenstroken rondom de nieuwe bebouwing en verhardingen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, wegen en paden, verhardingen en verschillende (ondergeschikte) voorzieningen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn beperkt mogelijk, gebouwen zijn hier niet toegestaan. Met de bestemming is aangesloten bij de groenbestemming in de omgeving.

Verkeer

Aan de nieuwe ontsluitingsstructuur en parkeerplaatsen binnen het plangebied is de bestemming ‘Verkeer’ toegekend. Daarbinnen zijn onder meer wegen en paden met hoofdzakelijk een verkeers- of verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, en sluit aan de oostkant aan op de verkeersbestemming van de Braasemdreef.

Water

Het bestaande en nieuwe oppervlaktewater dat binnen het kadastrale perceel valt is opgenomen in het plangebied en bestemd als ‘Water’. Het gaat om de bestaande watergangen langs de noord- en zuidrand van het plangebied. Deze worden deels uitgebreid, met name in de vorm van een insteeker

tussen de twee appartementengebouwen aan de noordkant. Aan deze zijde sluit de bestemming ook aan op de aangrenzende waterbestemming.

Wonen

Ten behoeve van de nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het gaat om twee bestemmingsvlakken met elk een bouwvlak waarbinnen de appartementengebouwen mogen worden gebouwd. Middels de bouwaanduiding 'gestapeld' is bepaald dat alleen gestapelde woningen zijn toegestaan. Verder zijn er maatvoeringsaanduidingen opgenomen voor de maximale bouwhoogte (12, 14 en 16 m) en het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak, aansluitend bij het beoogde bouwplan. Ook zijn enkele bepalingen opgenomen met betrekking tot akoestiek, voortkomend uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 7.4 en bijlage 5). Zo moet onder meer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' een dove gevel gerealiseerd en in stand gehouden worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

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 één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

Een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden opgenomen voor geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmeting van bestemmingsgrenzen met niet meer dan 10%.

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.

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuursvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 75 nieuwe woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is met 75 woningen dus ladderplichtig.

Behoeft

Op basis van de Woningbehoefteraming (WBR 2019) en de Trendraming (TR 2019) van de provincie

Zuid-Holland bedraagt de woningvoorraadtoename voor Kaag en Braassem binnen de regio Holland Rijnland 1.740 woningen tot en met 2030, waarvan 840 in de periode 2020-2025. De procentuele groei van de gewenste woningvoorraad (GWV) van de gemeente Kaag en Braassem bedraagt tot 2040 meer dan 15%. In de recentere WBR 2021 is de regionale woningbehoefte voor Holland Rijnland voor de periode 2021-2030 nog min of meer gelijk gebleven, met circa 27.500. Met een overcapaciteit van 30% betekent dit een toegestane plancapaciteit van 35.685 woningen.

Daarnaast is er op dit moment een aanzienlijke schaarste aan woningen in de sociale huur. De regio Holland-Rijnland ziet de wachttijden over de hele linie van sociale huurwoningen oplopen. In de prijsklasse tot €410,- neemt de schaarste volgens gemeenten het sterkst toe. Volgens de Woningmarkverkenning Zuid-Holland is er in Holland Rijnland tot 2030 een netto toename van de behoefte van zo'n 1.600 woningen in de sociale huursector.

Gezien het voorgaande kan worden geconstateerd dat er in de regio en de gemeente Kaag en Braassem een grote woningbehoefte bestaat, en specifiek ook naar huurwoningen in het goedkope segment. Met de beoogde ontwikkeling worden 75 studio's en appartementen gerealiseerd. Deze worden uitgevoerd als (sociale) huurwoningen, gericht op werkende jongeren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote regionale en lokale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling voldoet zodoende aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Locatie (bestaand stedelijk gebied)

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Roelofarendsveen. Hoewel het plangebied zelf onbebouwd is, ligt de locatie ingeklemd tussen het woongebied van Roelofarendsveen (Braassemerland) aan de noord- en oostkant, het glastuinbouwgebied aan de zuidkant, en de A4 en aangrenzende bedrijvigheid aan de westkant. De locatiekeuze behoeft dan ook geen verdere onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste integrale herziening (Herziening 2021) is op 2 februari 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en op 15 maart 2022 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaak van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale **vernieuwingsambities**:

Ruimtelijke hoofdstructuur

RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Legenda

- Stedelijke agglomeratie
- Stedelijk centrumgebied
- Stedelijke dynamiek
- Kern
- Regio's
- Havenindustriële complex
- Glastuinbouwgebied
- HOV knooppunt
- Logistiek overslagpunt
- Science Park
- Kerniscentrum
- Mainport Rotterdam
- Greenport Westland Oostland
- Greenport Boskoop
- Greenport Bollenstreek
- Greenport Aalsmeer
- Stedelijke ontwikkelingsruimte van bovenrang, belang
- Luchthaven
- Groenschakelijke locaties windenergie
- (Internationaal) HOV-net
- (Boven)regionaal HOV-net
- Ontbrekende schakel (boven)regionaal HOV-net
- (Inter)nationaal wegenet
- Ontbrekende schakel (internationaal wegenet)
- (Boven)regionaal wegenet
- Ontbrekende schakel (boven)regionaal wegenet (tracé indicatief)
- (Inter)nationaal vaarwegenet
- (Boven)regionaal vaarwegenet
- Betuwelijn
- Kustlandschappen
- Veenlandschappen
- Rivierdelta-landschappen
- Water (zout/zout)
- Stedelijke kustontwikkeling
- Natuurgebied
- Recreatiegebied
- Belangrijk weidevoelgebied
- Kroonjuwelen cultureel erfgoed
- Groene buffer
- Stedelijk groen

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

- Streven naar het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**;
- Gebruik van een **kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen**, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling**, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke

ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking in het plangebied

Het voorliggende plangebied valt niet binnen een van de gebiedsprofielen. Wel is het aangeduid op twee van de kwaliteitskaarten.

Het plangebied is opgenomen in drie kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Veencomplex – Veen'. Richtpunt is dat ontwikkelingen zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Ook is een deel van het plangebied aangeduid als 'Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Richtpunten hierbij zijn dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden en dat waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar worden gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op bodemdaling. Daarnaast zijn er ter plaatse van het plangebied geen bijzondere patronen of reliëf in het landschap en/of archeologische waarden aanwezig, die met de ontwikkeling worden aangetast.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Onverveende bovenlanden'. Richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan de contrasten tussen het (oude) bovenland

(hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Het plangebied betreft een braakliggend perceel dat in de huidige situatie bestaat uit grasland. Het wordt grotendeels omringd door bestaande bebouwing en wegen. Landschappelijke contrasten tussen bovenland en droogmakerijen zijn in de omgeving van het plangebied niet zichtbaar.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Ontwikkelingen binnen dit gebied dienen bij te dragen een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Het plangebied past binnen de overgangskwaliteit 'contact'. 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.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het bebouwd gebied van Roelofarendsveen. Een van de laatste braakliggende percelen in de omgeving wordt ingevuld met woningbouw. Het perceel ligt ingeklemd tussen de bestaande glastuinbouwbebouwing aan de zuidkant, de Alkemadelaan en A4 aan de westzijde en de Braassemdreef in het noorden en oosten. Van een verbinding tussen bebouwd gebied en landschap is hier geen sprake. Met de ontwikkeling wordt wel aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving. Door de situering van de twee gebouwen 'achter elkaar' op het perceel blijft de langwerpige kavelstructuur behouden en herkenbaar. De parkeerplaatsen en ontsluitingsweg volgen de golvende lijn van de Braassemdreef.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende (partiële) herzieningen doorgevoerd. De meest recente herziening is door Provinciale Staten op 12 oktober 2022 vastgesteld. De instructieregels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit (lid 2). Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd (lid 3).

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van aanpassen: de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (verdere invulling van woongebied Braassemerland) maar veroorzaakt wijzigingen op structuurniveau (toevoegen van bebouwing, verkeers- en groenstructuren). Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (lid 5 sub b). Wanneer sprake is van aanpassen of transformeren moet daarnaast een zorgvuldige afweging over de locatiekeuze worden gemaakt. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop (lid 4).

Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'beschermingscategorie 3 buitengebied'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbinnen mogelijk, mits de openheid en het groene karakter van het landschap

niet onevenredig wordt aangetast, blijktens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied (artikel 6.9a).

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend grasland. De locatie ligt ingeklemd tussen het bebouwd (woon-)gebied en glastuinbouwgebied van Roelofarendsveen en de infrastructuur in de vorm van de Braassemdreef, Alkemadelaan en A4. Het plangebied kent geen specifieke landschappelijke waarden of bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Op de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de relevante richtpunten is onder het kopje 'Omgevingsvisie' nader ingegaan. Zo wordt met de ontwikkeling wel aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving. Ook wordt een rand rondom de nieuwe bebouwing ingericht met groen en water. Daarmee wordt aangesloten bij het groene karakter van het kavel ten noorden van de locatie en de groen- en waterstructuur langs de Braassemdreef. Wat betreft de locatiekeuze, is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3) al beargumenteerd dat de locatie zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie bovendien aangegeven dat zij, mede gelet op het feit dat het plangebied als bestaand stads- en dorpsgebied kan worden aangemerkt, het plan voldoende passend acht binnen de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen

Volgens artikel 6.10 van de omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) gaat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro (lid 1 sub a). Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 ha nodig is, wordt gebruik gemaakt van de in de omgevingsverordening aangewezen bouwlocaties en criteria (lid 1 sub b). Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling (lid 3).

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is op de Ladder als onderdeel van het rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Artikel 6.10b bepaalt verder dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning hanteert; waarvan kan worden afgeweken als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Voor de voorgenomen ontwikkeling hanteert de gemeente haar eigen parkeerbeleid, en de parkeernormen die specifiek zijn bepaald voor en afgestemd op de ontwikkeling. Paragraaf 2.2.2 gaat hier nader op in.

Klimaatverandering

De omgevingsverordening bepaalt (artikel 6.27a) dat een bestemmingsplan rekening moet houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en (de effecten hiervan op) bodemdaling.

Waar nodig en mogelijk wordt in het ontwerp van de nieuwe bebouwing en buitenruimte rekening gehouden met een klimaatadaptieve inrichting. De ruimte rondom en tussen de bebouwing wordt voorzien van groen en water, wat kan zorgen voor verkoeling c.q. het tegengaan van hittestress. Het realiseren van extra oppervlaktewater (uitbreiding van de bestaande watergang) en onverharde oppervlakten (waaronder mogelijk parkeerplaatsen in halfverharding) zorgt voor de opvang en afvoer van (overvloedig) hemelwater. Op de invulling van de benodigde watercompensatie door de toename

in verharding gaat paragraaf 5.2 nader in. Op het gebied van duurzaamheid en energie wordt in ieder geval voldaan aan de geldende wettelijke vereisten (zie ook paragraaf 7.9).

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is parallel aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening opgesteld. Het omgevingsprogramma bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het omgevingsprogramma.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

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

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

Planspecifiek

De in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de uitwerking van de eerste en de derde kernbeslissing om in de aaneengesloten stedelijke agglomeratie van Holland Rijnland netto 30.000 woningen toe te voegen, om te kunnen voorzien in de regionale behoefte. Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

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.

Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. 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.

In de regio Holland Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefte-ramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefte-raming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015 - 2030 30.000 woningen (uitgaande van de lokale bevolkingsontwikkeling, zonder saldo instroom van buiten).

Planspecifiek

De in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het voorzien in de verwachte woningbehoefte, en met name aan de opgave om sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen (werkende jongeren) te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. Daarmee is de eerste versie van de omgevingsvisie (1.0) uit 2020 geactualiseerd. In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. Met de omgevingsvisie wil de gemeente borgen wat goed gaat en inzetten op verdere vernieuwing en ontwikkeling waar dit nodig is. Per onderwerp zijn opgaven weergegeven en is aangegeven met welke doelen de gemeente deze opgaven wil bereiken. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld, met bijbehorende kenmerken en waarden. Op basis daarvan is per gebied een beknopt perspectief voor de toekomst geschetst. Aan de hand van gebiedsgerichte programma's zijn de gebiedstypen uit de omgevingsvisie nader uitgewerkt, met name bedoeld om richting te geven aan het op te stellen omgevingsplan.

Gebiedstype 'Kernen'

Het plangebied bevindt zich binnen het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze zijn per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven. Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in 'centrum dorps' en 'landelijk dorps'. Onder 'centrum dorps' vallen de kernen Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Deze kernen hebben een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal ten opzichte van de kernen die vallen onder het sub-gebiedstype 'landelijk dorps'. Voor dit gebiedstype zijn de volgende drie doelen geformuleerd:

- Het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen.
- Een passende woning voor iedereen.
- Een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

Specifieke uitgangspunten hierbij zijn:

- Binnen deze kernen is hoogbouw mogelijk, mits passend in de omgeving. Vanaf vijf bouwlagen dan wel 12/13 meter wordt er gesproken over hoogbouw.
- Grootchalige woningbouwprojecten zijn mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van Braassemerland en Leimuiden-West. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende maatregelen worden getroffen die een positieve invloed hebben op de klimaatadaptatie.

- Detailhandel concentreren we zoveel mogelijk in de dorpscentra. In het buitengebied, glastuinbouwgebieden en de bedrijventerreinen is detailhandel uitgesloten, op volumineuze detailhandel en verkoop van streekproducten na.
- Binnen sommige kernen zijn er karakteristieke gebieden (voorheen beschermde dorpsgezichten). Deze straatbeelden moeten behouden blijven en worden niet specifiek gekoppeld aan de sub-gebiedstypen centrum dorps en landelijk dorps.

Dorpsperspectief Roelofarendsveen/Oude Wetering

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat Roelofarendsveen samen met Oude Wetering het meest verstedelijkte gebied in de gemeente vormt. Veel van de voorzieningen in de gemeente zijn dan ook hier gevestigd. Detailhandel concentreert zich in het winkelcentrum Noordplein en Zuidplein, en ook rondom de Meerkreuk blijft er ruimte voor detailhandel. Daarnaast bevindt zich er grootschalige bedrijvigheid. Kenmerkend voor Roelofarendsveen is de aanwezigheid van de glastuinbouw aan de noord- en aan de westzijde van de kern. Roelofarendsveen en Oude Wetering liggen centraal in de gemeente, tussen het Braassemermeer, de Ringvaart en de corridor van de A4/HSL. De ligging van Roelofarendsveen aan de A4 maakt de dorpen erg goed bereikbaar vanuit de richting Schiphol/Amsterdam en vanuit de regio Den Haag. Wat voorzieningen betreft functioneren de dorpen als één dorp. In het midden van beide dorpen bevindt zich een cluster van sportvoorzieningen. Een groot deel van de inwoners beschouwt deze locatie als het hart van de woonkern. Voor het gebied aan het Sportpad is daarom recentelijk een masterplan ontwikkeld. Het masterplan is de ruimtelijke uitwerking van de door de gebiedspartijen opgestelde gezamenlijke visie. In deze visie komen sport, onderwijs, kinderopvang, cultuur, wonen en zorg samen voor alle inwoners van 0 tot 100 jaar. De komende jaren vinden er verschillende inbreidingsinitiatieven en herontwikkelingen binnen deze kernen plaats.

Planspecifiek

De gemeente richt zich in de omgevingsvisie op het bouwen voor alle doelgroepen, maar heeft op basis van woononderzoeken een extra focus op jongeren, starters en senioren. De gemeente zet dan ook in op het bouwen van betaalbare woningen voor ouderen, starters en jongeren om zo de doorstroming te stimuleren. Daarnaast stelt de gemeente dat vrijkomende locaties in bijvoorbeeld glastuinbouwgebieden waar mogelijk in eerste instantie ingezet zouden moeten worden ten behoeve van woningbouw en pas daarna voor de inpassing van groen of duurzame energieopwekking.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 75 studio's en appartementen voor lokale werkende jongeren. Gelet op het voorgaande draagt de ontwikkeling bij aan de ambities en uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden

beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart.

Planspecifiek

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Roelofarendsveen en is gelegen in een welstandsluw gebied. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Daarnaast vinden er geen fysieke aanpassingen aan bebouwing plaats. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

3.4 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

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

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

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

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

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

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

4.1.2 Natura 2000

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

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot is in 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De belangrijkste resultaten zijn beschreven in deze paragraaf.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en beschermde soorten vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Hiernaast geldt voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving de zorgplicht uit de Wnb. Om deze zorgplicht na te leven kunnen voorafgaand aan de werkzaamheden verschillende praktische richtlijnen gehanteerd worden:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Bij de bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren. Aangetroffen schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Activiteiten die verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet door een deskundig ecooloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied. Rondom het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van minimaal 12 km. Andere stikstofgevoelige natuurgebieden die op vrijwel dezelfde afstand zijn gelegen betreffen Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Meijndel & Berkheide op een afstand van respectievelijk 13 en 14 km.

In dit kader is door KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierin is voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen de stikstofdepositie beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg- als de gebruiksfase van deze nieuwe woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

Op basis van de uitkomsten uit de ecologische quickscan kan worden gesteld dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. Uit van het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt daarnaast dat significant negatieve effecten op de instandhouding van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

5 Water

5.1 Kader

Nationaal Waterplan

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

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

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw

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

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan 5 2016-2021 (WBP5) "Waardevol Water" vastgesteld. Hierin staat samen werken aan water staat centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling,

verziltig, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofddambitie is schoon en voldoende water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Momenteel wordt gewerkt aan WBP6 voor de periode 2022-2027.

Keur Rijnland 2020 en Uitvoeringsregels

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. Maar ook het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. In deze verordening zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel bevatten.

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Leggers Hoogheemraadschap van Rijnland

In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is. Voor alle wateren in het gebied is in de Keur aangegeven hoe breed en diep ze moeten zijn, en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook staat erin wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is.

Riolering en afkoppelen

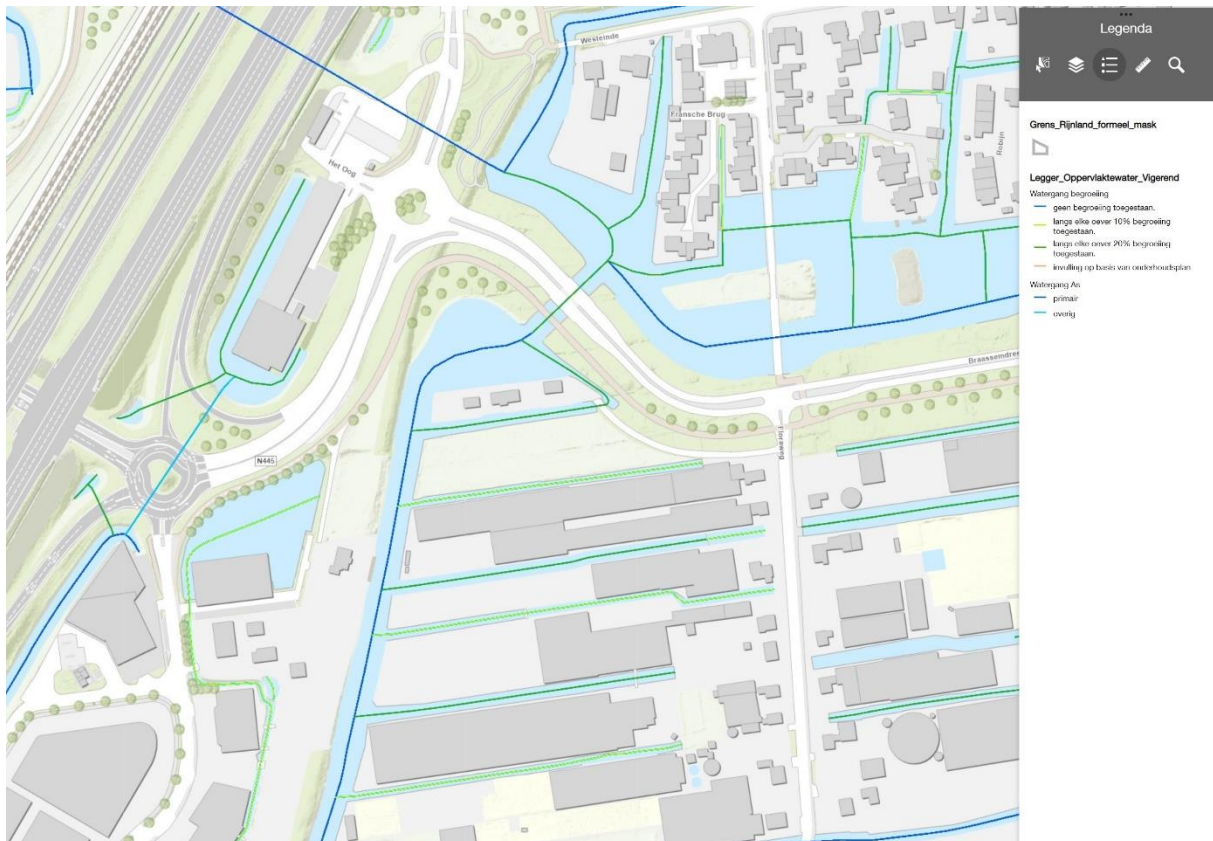
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming heeft plaatsgevonden over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze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

5.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Afbeelding 5.1 toont een uitsnede van de legger oppervlaktewateren van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door oppervlaktewater. De watergangen aan de noord- en zuidrand vallen deels binnen het plangebied. De waterpartij ten westen van het perceel is aangeduid als primair water, en valt buiten het plangebied.



Afbeelding 5.1: Uitsnede legger oppervlaktewateren.

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

Waterkwantiteit

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel onverhard. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook tot een toename van het verhard oppervlak. Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om te voorkomen dat de versnelde afvoer in de toekomst tot overlast leidt dient de toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden door middel van waterberging. Het aanbrengen van meer dan 500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het voorliggende plangebied is onderdeel van de ontwikkeling van Braassemerland, een groot woongebied aan de zuidzijde van Roelofarendsveen. De voorliggende

ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan de Floraweg 8b dient dan ook in samenhang met de overige ontwikkelingen in het gebied beschouwd te worden. Omdat de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de hele ontwikkeling van Braassemerland meer dan 10.000 m² bedraagt, bepaalt het Hoogheemraadschap van Rijnland de compensatieverplichting door middel van een maatwerkberekening. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de compensatieverplichting voor heel Braassemerland 15% van de toename van het verhard oppervlak bedraagt. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. De inrichting van het watersysteem dient nader afgestemd te worden met het hoogheemraadschap. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de watertoets die is uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' (NL.IMRO.1884.BPBRAASSEMERLAND-VAS1).

Afbeelding 5.2 toont de verharde en onverharde oppervlaktes in het plangebied in de bestaande en toekomstige situatie. Deze oppervlaktes zijn samengevat in tabel 5.1. Hieruit blijkt dat de toekomstige bebouwing een extra verharding van circa 1.123 m² betekent. Daarnaast worden er verhardingen aangebracht ten behoeve van de toegangsweg, paden en parkeerplaatsen. In totaal zal dit circa 2.567 m² beslaan.



Afbeelding 5.2: Verharde en onverharde oppervlaktes in de bestaande (boven) en toekomstige (onder) situatie (bron: Van Schie Architecten, 6 december 2022).

Verharding van plangebied:

Bestaand:	Water	948	m ²	
	Onverhard oppervlak	5.785	m ²	
	Verhard oppervlak	315	m ²	
	Totaal Plangebied	7.048	m²	
Nieuw:	Water	1032	m ²	
	Onverhard oppervlak	2326	m ²	
	Verhard oppervlak	959	m ²	
	Lijnvormige verharding *	773	m ²	
	Verharding waarvan wordt geïnfiltreerd **	835	m ²	
	Bebouwing	1123	m²	
	Totaal Plangebied	7.048	m²	

Tabel 5.1: Overzicht oppervlaktes in de bestaande en toekomstige situatie (bron: Van Schie Architecten, 6 december 2022).

In de uitvoeringsregels bij de keur van het hoogheemraadschap is als algemene regel bepaald dat het aanbrengen van verharding moet worden gecompenseerd door het graven van compenserend wateroppervlak ter grootte van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding (paragraaf 11.3 artikel 2). Daarbij is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van alternatieve waterberging ter compensatie van de verharding (artikel 3). Daarvoor geldt een vergunningplicht volgens de voorwaarden van de beleidsregel in paragraaf 27.4. Daarnaast kan het college bij maatwerkvoorschrift afwijken van de compensatieplicht, onder andere voor tijdelijke verharding, lijnvormige verharding en verhardingen waarvan wordt geïnfiltreerd (artikel 5 sub a).

In de toekomstige situatie, kan een deel van de aan te leggen verharding worden beschouwd als 'lijnvormige verharding' en een deel als 'verharding waarvan wordt geïnfiltreerd'. Zoals te zien in afbeelding 5.2 vormen delen van de toegangsweg en paden lijnvormige verhardingen. Het gaat om verhardingen niet voorzien van hemelwaterafvoer, waarbij afstromend water direct kan infiltreren in de bodem in de naastgelegen onverharde stroken. Deze beslaan een oppervlak van circa 773 m². Daarnaast worden de toekomstige parkeerplaatsen uitgevoerd als verharding waarvan kan worden geïnfiltreerd. Dit betreft circa 835 m² halfopen verharding, waarbij water kan afstromen naar en infiltreren in de bodem.

Uit de oppervlaktes in afbeelding 5.2 en tabel 5.1 volgt een totaal te compenseren oppervlak van 1.767 m². Dit bestaat uit de nieuwe bebouwing (1.123 m²), en – met aftrek van de bestaande en uitgezonderde nieuwe verhardingen – te compenseren overige verharding (644 m²). Zoals te zien in tabel 5.2, resulteert een compensatieplicht van 15% in een watercompensatieopgave van 265 m².

Watercompensatie:

te compenseren oppervlak gebouw	1.123	m ²	
te compenseren oppervlak verharding	643	m ²	
totaal te compenseren oppervlak	1.767	m²	
<i>Water compensatie 15%</i>	265	m ²	<i>Nodig: 15% water compensatie</i>
Reeds toegevoegd water	84	m ²	
Nog te compenseren m.b.v. wadi	181	m ²	

Tabel 5.2: berekening watercompensatie (bron: Van Schie Architecten, 6 december 2022).

De benodigde compensatie zal gedeeltelijk worden gerealiseerd door extra oppervlaktewater te graven. Zo wordt de watergang aan de noordzijde van het perceel uitgebreid met een vertakking die tot halverwege tussen de twee nieuwe gebouwen doorloopt. Verder richting het zuiden wordt de watergang middels een onderdoorgang onder de toegangsweg verbonden met de watergang langs de zuidrand

van het plangebied. Zoals te zien in de situatietekeningen in afbeelding 5.2, neemt het oppervlaktewater hiermee met 84 m² toe. In de resterende compensatieopgave wordt voorzien door het aanleggen van een wadi, ten noorden van de toegangsweg aan de oostkant van het plangebied. In de uitvoering wordt rekening gehouden met de voorwaarden in de uitvoeringsregels van de keur, in afstemming met het hoogheemraadschap.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. Een smalle strook aan de westzijde van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het beheer en de bescherming van onder andere waterlopen, waterpartijen, waterkeringen met een laag risiconiveau en onderhoudsstroken. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien, de bescherming van deze gronden zal ook in dit bestemmingsplan worden geborgd door het overnemen van de dubbelbestemming.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Hoogheemraadschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Kaag en Braassem.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

6.2 Onderzoek

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan ‘Braassemerland 2019’ kent het gebied geen archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn er in het voorliggende plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren aanwezig.

6.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan milieueffecten. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een MER.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

7.2.2 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) (ruimschoots) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Door de initiatiefnemer is in dit kader een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld, waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 3. Uit deze afweging van de verschillende aspecten blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel en hooguit in beperkte mate optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Aan de hand van de aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag of er wel of geen m.e.r.-beoordeling of MER voor het initiatief wordt opgesteld (m.e.r.-beoordelingsbeslissing). Het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Daarnaast zijn in de voorgaande hoofdstukken en volgende paragrafen diverse omgevings- en milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn op het gebied van verkeer en parkeren, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering en externe veiligheid.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

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

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.3.2 Onderzoek

Door Terra Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies benoemd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van koper, kobalt, kwik, molybdeen, lood en/of zink ten opzichte van de achtergrondwaarden wordt aangetroffen. In het grondwater wordt een verhoging van barium ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Ter plaatse van de gedempte sloot is zintuiglijk in één boring (B20) sporen baksteen in de bovengrond aangetroffen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Analytisch blijkt deze laag licht verontreinigd te zijn met kwik en lood. De ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde parameters.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, met inachtneming van bovenstaande, dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging. Zowel de boven- als ondergrond zijn indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van deze indicatieve toetsing valt de bovengrond in de klasse Wonen en valt de ondergrond aan klasse Achtergrondwaarde.

7.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Onderzoekszone

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige,

verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Reductie geluidsbelastingen wegverkeerslawaaï

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Vanaf 1 juli 2012 moet worden gerekend met het vernieuwde 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. (RMG 2012). De resultaten zijn, voor wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur, in veel situaties 1 tot 2 dB hoger dan berekend met het oudere reken- en meetvoorschrift.

Railverkeerslawaaï

Onderzoekszone en normstelling

Op grond van hoofdstuk VII 'Zones langs spoorwegen' Wgh en hoofdstuk 4 'Spoorwegen' van het Bgh geldt een onderzoeksplicht voor spoorweglawaaï. De breedte van de geluidzone langs spoorwegen is geregeld in artikel 1.3 van het Bgh en is gerelateerd aan het gebruik van de spoorweg. De zone langs de voor het plangebied relevante spoorlijn (Rotterdam – Schiphol) heeft een breedte van 600 m vanuit het hart van het spoor gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In afdeling 4.2 van het Bgh worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones.

Hogere waardenbeleid gemeente Kaag en Braassem

Voor de gemeenten die binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland vallen, waaronder Kaag en Braassem, is een hogere waarde beleid van toepassing. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder', van 4 maart 2013. Kort gezegd is in dit beleidsstuk vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden meegewerkt aan het vaststellen van een hogere waarde. Daarbij zijn er enkele algemene en specifieke criteria met aanvullende voorwaarden gesteld voor het vaststellen van hogere waarden.

7.4.2 Onderzoek

De nieuwe woningen liggen binnen de onderzoekszone van de rijksweg A4, de Alkemadelaan, de Braassemddreef, de Floraweg en de HSL. Op grond van de Wgh is om deze reden akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien de woningen niet binnen een gezoneerd industrieterrein liggen, is onderzoek naar dit aspect niet benodigd.

KuiperCompagnons heeft in dit kader een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de rijksweg A4, de Alkemadelaan, de Braassemddreef en de HSL leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Tevens wordt voor de rijksweg A4 de maximale ontheffingswaarde overschreden op de noord- en westgevel van de beide gebouwen. Op die plaatsen moet een dove gevel worden toegepast.

Omdat het verkeer op de rijksweg A4, de Alkemadelaan en de HSL op dezelfde gevels een hogere geluidsbelasting veroorzaakt moeten aan al deze geluidsbronnen maatregelen worden toegepast om de geluidsbelasting significant te kunnen reduceren, waardoor deze maatregelen niet financieel doelmatig zijn.

Omdat op de niet-dove gevels een geluidsbelasting resulteert die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor de rijksweg A4, de Alkemadelaan en de Braassemddreef moet een hogere

waarde worden vastgesteld. De benodigde hogere waarden zijn in de rapportage van het akoestisch onderzoek gepresenteerd.

Uit een toetsing aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan die voorwaarden.

Zonder maatregelen is er bij de meeste woningen op de tweede en derde verdieping geen sprake van een geluidsluwe gevel. Voor alle woningen op de tweede en derde verdieping wordt ter hoogte van de slaapkamer, aan de gevel die georiënteerd is op de binnenzijde van het carré, een verdiepingshoge afscherming geplaatst die ertoe leidt dat ter hoogte van de slaapkamer sprake is van een geluidsluwe gevel.

In de carrés wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd die voor wegverkeerslawaaï (cumulatief) grotendeels en voor railverkeerslawaaï volledig geluidsluw is. Omdat de grootte van de woning beperkt is hoeven geen buitenruimtes te worden gerealiseerd zodat deze (geluidsluwe) gemeenschappelijke buitenruimte bovenwettelijk is.

Vanwege de geluidsbelasting van de rijksweg A4 op de noord- en westgevel van beide gebouwen, is voor enkele woningen sprake van meer dan één dove gevel. De kavel bevindt zich in de nabijheid van rijksweg A4, waarbij de kavel schuin op de weg georiënteerd staat. Hierdoor komt het maatgevende verkeersgeluid schuin aan op het plangebied. Dit resulteert erin dat op de noord- en westgevel het meeste geluid binnenkomt en dat deze gevels voornamelijk als dove gevels worden uitgevoerd. Het aanhouden van meer afstand tot de rijksweg is niet mogelijk omdat in dat geval een groot deel van de locatie niet kan worden bebouwd als uitgegaan zou worden van één dove gevel. Het bouwplan bestaat uit 75 appartementen voor werkende jongeren waarbij het oppervlak per woning beperkt is tot maximaal 50m². Hierdoor bestaat het plan uit één- en tweekamerappartementen. Om zoveel mogelijk kwalitatieve geluidsluwe ruimte te creëren is het plan ontworpen met twee binnenhoven. De binnenhoven krijgen een groene inrichting om zo een optimaal woon- en leefklimaat te realiseren. De appartementen krijgen door deze indeling één gevel aan de buitenzijde en één aan de binnenzijde. De binnengevels zijn zo afgeschermd van de voornaamste geluidsbron dat aan de binnenzijde geluidsluwe gevels ontstaan. Het bouwvolume heeft hierdoor geluidsluwe gevels aan de binnenzijde en licht en vrij uitzicht aan de buitenzijde. Door de ligging ten opzichte van de rijksweg ontstaan er op de noordwesthoek van het gebouw een beperkt aantal appartementen met twee dove gevels. De meerwaarde van deze appartementen is echter dat zij door hun ligging aan meerdere kanten licht en vrij uitzicht behouden en aan de binnenzijde een geluidsluwe gevel. Het laten vervallen van één dove gevel door het aanbrengen van een loze ruimte of een leidingschacht gaat ten koste van een deel van de lichtinval en het uitzicht. Een extra dove gevel is in deze situatie daarom eerder gewenst dan dat het een belemmering oplevert. Daarnaast zorgt het laten vervallen van een dove gevel voor extra kosten en gaat dit ten koste van het bouwvolume.

De in het rapport van het akoestisch onderzoek aangegeven maatregelen (dove gevels, afgeschermdde slaapkamergevels, de geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte en de geluidscompensatie) zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 6.2).

In het kader van het bestemmingsplan wordt een hogere waarde procedure doorlopen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting en zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

7.4.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de rijksweg A4, Alkemadelaan en HSL. Hierom moeten hogere waarden worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid. De daartoe te nemen maatregelen zijn in het rapport benoemd en in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt door de rijksweg A4 de maximale ontheffingswaarde overschreden op de noord- en westgevel van beide gebouwen. Op deze plaatsen moet een dove gevel worden toegepast.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

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

7.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

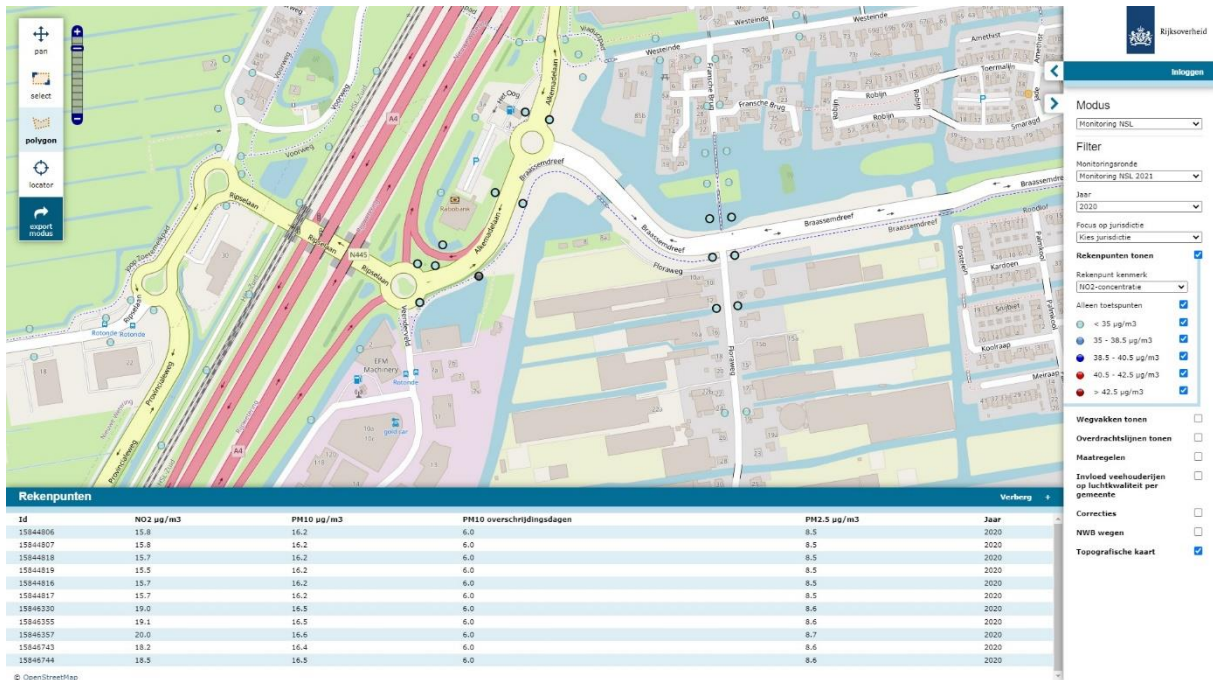
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 75 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 7.1 zijn deze concentraties weergegeven voor het jaar 2020, afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, jaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021).

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20,0 µg/m³, 16,6 µg/m³ en 8,7 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6,0, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

Op grond van de wettelijke eisen uit de Wet milieubeheer en de normen uit het NSL vormt de luchtkwaliteit zodoende geen belemmering voor het plan. Gezien de beoogde realisatie van woningen in de omgeving van drukke wegen heeft de GGD geadviseerd over de ontwikkeling. Met de toekomstige inrichting van het plangebied wordt hier gedeeltelijk rekening mee gehouden. Zo wordt in ieder geval voldaan aan de door de GGD geadviseerde afstand van 50 m tot drukke lokale wegen (Alkemadelaan en Braassembledreef), en ligt het plangebied buiten de zone van 100 m tot een snelweg (circa 180 m) waarin de GGD woonfuncties sterk afraadt. Gezien de geconstateerde concentraties stoffen die ruim onder de grenswaarden liggen wordt de luchtkwaliteit aanvaardbaar geacht. Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook geen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten zijn.

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

7.6.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn, naast (bedrijfs-)woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is het gebiedstype aan te merken als 'gemengd'.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een kantoorbestemming. Uit de VNG-handreiking blijkt dat deze bestemming een richtafstand van 10 meter kent. Gereduceerd blijft hier een richtafstand van 0 meter over. Deze bestemming zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het 'Bedrijventerrein A4'. Op dit bedrijventerrein zijn verschillende milieucategorieën toegestaan en is er sprake van inwaartse zonering. Aan de rand van het terrein is maximaal categorie 3.1 toegestaan en centraal op het terrein is bedrijvigheid tot maximaal categorie 4.2 mogelijk. De afstand van het plangebied tot het bedrijventerrein is 70 meter. Voor categorie 3.1 geldt een gereduceerde richtafstand van 30 meter en daaraan wordt voldaan. Voor de categorieën 3.2, 4.1 en 4.2 gelden gereduceerde richtafstanden van respectievelijk 50, 100 en 200 meter. De feitelijke afstanden bedragen 98, 150 en 250 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden, en vormt dit bedrijventerrein dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Op het aan deze zijde aangrenzende perceel (Floraweg 10) is glastuinbouw (kwekerij) aanwezig. Een 'tuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen' en 'kassen met gasverwarming' vallen onder milieucategorie 2, waarbij in 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter vanaf de gebouwen geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de bedrijfsvoering van de kwekerij nader beschouwd. De volgende potentiële hinderbronnen zijn te onderscheiden:

- de overige installaties van de kassen;
- de laad- en losactiviteiten van de kassen;
- lichtuitstraling vanuit de kassen;
- het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Op deze vier potentiële hinderbronnen wordt achtereenvolgens ingegaan.

Ketelhuizen en overige installaties

Ter plaatse van de aangrenzende kwekerij (Floraweg 10) zijn twee ketelhuizen aanwezig. Hierin zijn verwarmingsketels opgesteld. Een ketel wekt warmte op, die vervolgens via transportleidingen naar de kassen wordt gebracht. Het betreft hier verwarmingsketels en geen WKKinstallaties.

(warmtekrachtkoppeling) waarbij naast warmte ook elektriciteit geproduceerd wordt. De ketels bevinden zich op respectievelijk 12 en 15 meter afstand tot de dichtstbijzijnde woningen.

Het bedrijf aan de Floraweg 10 betreft een glastuinbouwbedrijf. Uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland blijkt dat de locatie buiten het glastuinbouwgebied ligt. Dit betekent dat voor het bedrijf de geluidvoorschriften uit artikel 2.17 lid 5 van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Hierin is opgenomen dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT), veroorzaakt door de vast opgestelde installaties en toestellen op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer mag bedragen dan 35 dB(A) tussen 22.00 uur en 06.00 uur (de maatgevende nachtperiode). Het geluidniveau ten gevolge van de installaties zal derhalve niet meer dan 35 dB(A) bedragen. Verder wordt opgemerkt dat de kassen momenteel niet meer verwarmd worden en de ketels daarom feitelijk buiten gebruik zijn, waarmee deze feitelijk geen geluidemissie veroorzaken.

Verder is een condensor aanwezig bij de inrichting. Deze condensor bevindt zich op circa 70 meter afstand. Gezien de grote afstand en de afscherming van de tussengelegen kassen wordt van deze installatie geen belemmering verwacht.

Laad- en losactiviteiten

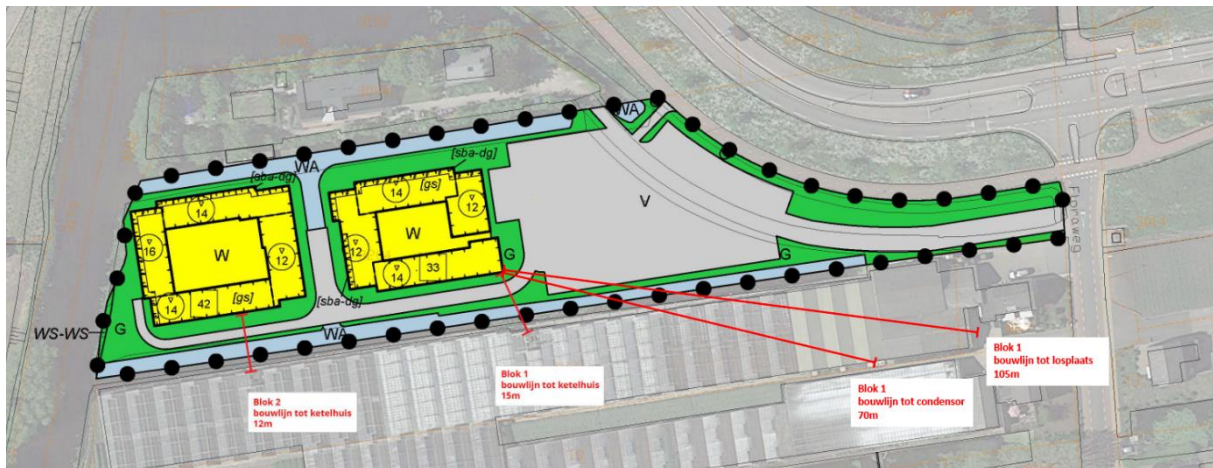
Op basis van recente luchtfoto's (bron: Pdok) blijkt dat de laad- en losactiviteiten van de kassen plaatsvinden aan de oostzijde van de aanwezige bedrijfswoning aan de Floraweg 10. De afstand tot deze laad- en losplaats bedraagt circa 105 meter (zie afbeelding 7.2). Gezien de grote afstand tot de toekomstige woningen en gezien de aanwezige afscherming van de losplaats, leidt dit aspect niet tot belemmeringen. Daarnaast zijn op kortere afstand van deze losplaats reeds woonbestemmingen aanwezig, die bepalend zijn voor de activiteiten die ter plaatse verricht kunnen worden.

Lichtuitstraling

Bij kassen is in het bijzonder het aspect assimilatiebelichting van belang. Hiervoor zijn in het Activiteitenbesluit specifieke regels opgenomen. Zo is onder meer in art. 3.59 bepaald dat vanaf het tijdstip van zonsondergang tot het tijdstip van zonsopgang de gevel van een kas waarin assimilatiebelichting wordt toegepast op een zodanige wijze moet zijn afgeschermd dat de lichtuitstraling op een afstand van ten hoogste 10 meter van die gevel met ten minste 95% wordt gereduceerd en dat de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn. Aan deze regels moet worden voldaan, ongeacht de ontwikkeling. In de kassen ter plaatse van de Floraweg 10 wordt geen assimilatiebelichting toegepast, waardoor dit aspect niet tot belemmeringen leidt.

Bestrijdingsmiddelen

Wat betreft het gebruik van bestrijdingsmiddelen is sprake van handmatige bespuiting met behulp van een spuitwagen of machinale bespuiting door middel van een spuitboom in de kas. Planten worden over het algemeen in de kasruimte gespoten en de drift die daarbij ontstaat is, in het kader van een eventueel aan te houden spuitzone, niet relevant door de afscherming van de kas. Daarbij bevinden te openen delen zich niet in de zijwand aan de kant van het plangebied, en ligt er bovendien een sloot tussen de kassen en het plangebied.



Afbeelding 7.2: Afstand tot potentiële hinderbronnen

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbare situatie gewaarborgd is, en het bedrijf door de ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt.

7.6.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

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

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en

betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

7.7.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A4 en A44.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 (LPG) is 355 meter en het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. De bebouwing in het plangebied ligt op circa 190 tot 270 meter ten zuidoosten van de Rijksweg A4 en bevindt zich daarmee deels net binnen het verantwoordingsgebied, waardoor het groepsrisico beoordeeld dient te worden. Tevens bevindt het plangebied zich binnen de invloedsgebieden voor GF3 en toxische stoffen. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot de weg is door middel van de vuistregels uit de Handleiding Risico-analyse Transport (HART) inzichtelijk gemaakt of een berekening van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Vervoersaantallen

De rijksweg A4 is opgenomen in het Basisnet weg. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevaarlijke stoffen die ter hoogte van het plangebied over de A4 vervoerd worden. Deze cijfers zijn afkomstig uit Regeling Basisnet.

Stof-categorie	Invloeds-gebied	transporten wegvak Z6: Knooppunt Burgerveen – afrit 6a (Zoeterwoude Rijndijk)
LF1	45	4.312
LF2	45	17.457
LT1	730	131
LT2	880	260
LT3	>4000	131
GF1	40	0
GF2	280	0
GF3	355	2.162
GT3	560	0
GT4	>4000	0

Tabel 7.1: Transporthoeveelheden en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen Rijksweg A4.

PR contour en PAG

De rijksweg A4 heeft geen PR 10^{-6} contour en maar wel een PAG. Het plangebied is ruim buiten het PAG gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de HART, routetype autosnelweg.

Het dichtstbijzijnde gedeelte van het bouwvlak ligt 190 meter van de rand van de weg af en 220 meter van de as van de weg. Aan beide zijden van de rijksweg is het gebied bebouwd, waardoor getoetst is aan de drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde,

autosnelweg, tweezijdige bebouwing¹. Hieruit blijkt dat 10% van de oriëntatiewaarde bij een vervoersaantal van 2.162 transporten GF3 en een afstand van 200 meter tot de as van de weg pas overschreden wordt bij een bevolkingsdichtheid van meer dan 400 aanwezigen per hectare.

De omgeving van het plangebied bestaat uit bedrijventerreinen, kassengebieden, agrarisch gebied en lintbebouwing waardoor de bevolkingsdichtheid veel lager is dan 400 aanwezigen per hectare. Voor bedrijventerreinen wordt doorgaans uitgegaan van een gemiddelde maximale dichtheid van 80 personen per hectare. Voor kassengebieden, agrarisch gebied en lintbebouwing is de gemiddelde dichtheid zelfs nog lager.

Op basis hiervan kan geconcludeerd kunnen worden dat geen overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde plaatsvindt langs dit deel van de A4, waardoor een berekening met RBMII achterwege kan blijven en het groepsrisico geen belemmering vormt.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden met betrekking tot de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is in deze paragrafen verwerkt.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte is rekening gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. Het plangebied wordt omsloten door water, waardoor het plangebied slechts via een ontsluiting aan de oostzijde bereikbaar is. Om de bereikbaarheid van hulpdiensten voor het westelijk woonblok zo goed mogelijk in te richten is het fietspad aan de zuidkant van het plangebied ook bestemd voor hulpdiensten. Daarbij wordt de T-splitsing tussen de beide woonblokken gezien als keermogelijkheid. In de uitwerking zal rekening worden gehouden met de afmetingen om een brandweervoertuig te kunnen laten steken.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. In de nadere uitwerking van bouw- en inrichtingstekeningen zal een voorstel voor de positionering van brandkranen en eventueel andere bluswaterwinmogelijkheden (inclusief gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig) worden gedaan en voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een NL-Alert wordt ingezet. De meest nabijgelegen WAS-paal ligt op 1650 meter. Regulier wordt voor de sirene een dekkingscirkel van 800 meter aangehouden. Gezien de ontwikkelingen van het NL-alertsysteem en daarmee op termijn de afschaffing van de WAS-palen wordt door de veiligheidsregio niet geadviseerd alsnog een WAS-paal voor dit gebied te voorzien.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone als bedoeld in het Bouwbesluit 2012. Verder heeft het plan betrekking op de realisatie van kwetsbare objecten die gelegen zijn buiten een veiligheidszone. Artikel 2.10 van de Regeling Bouwbesluit is daarom niet van toepassing op het plan. Om de tijd te vergroten

¹ Handleiding Risicoanalyse Transport, Bijlagen versie 1.2, RIVM

dat bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op de A4 waarbij giftige dampen vrijkomen de bewoners veilig kunnen schuilen in de bebouwing binnen het plangebied, is het echter toch van belang dat ramen en deuren gesloten worden en de aanwezige mechanische ventilatiesystemen uitgeschakeld worden. In artikel 9.7 van de regels van dit bestemmingsplan is daarom geborgd dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas mag worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-/huurcontract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht. Voor de voorlichting kan gebruik gemaakt worden van de website <https://hollandsmiddenveilig.nl/wat-kan-ik-doen/ken-de-risicos>.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Alle LPG-tankwagens in Nederland zijn voorzien van een hittewerende bekleding. De uitvoering en de keuring van de hittewerende bekleding is geregeld in de NTA 8820:2015. Deze maatregel is overigens alleen effectief tegen het optreden van een warme BLEVE.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg kan een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk-effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Scenario plasbrand

Het plangebied bevindt zich op dermate grote afstand van de rijkswegen dat het scenario van een plasbrand binnen het plangebied niet van toepassing is.

Vluchtmogelijkheden

Bij de bouw van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de aanwezige risicobronnen, wordt onafhankelijk van de locatie van het incident een vluchtweg vanuit het object naar de omgeving geadviseerd, via de gevel(s) aan de afgekeerde zijde(n) van de risicobronnen. In het geval van een incident op de rijksweg A4 met een GF3 transportwagen kan men vluchten van de bron af via de voetpaden binnen het plangebied of het verbrede fietspad langs de zuidkant van het plangebied om vervolgens op het fietspad langs de Braasemerdreef of de Floraweg uit te komen. Van daar kan men verder van de bron af richting het oosten of zuiden vluchten.

7.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In het kader van het (voorontwerp) bestemmingsplan is de Veiligheidsregio Hollands Midden om advies gevraagd in relatie tot de ontwikkeling. Daarbij heeft de VRHM enkele adviezen gegeven om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren. De voor het bestemmingsplan relevante elementen zijn aan deze paragraaf toegevoegd. De overige adviezen en maatregelen worden meegenomen in de nadere uitwerking van de bouw- en inrichtingstekeningen.

7.8 Overige belemmeringen

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

Binnen het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of (hoogspannings)leidingen, anders dan behandeld in de paragraaf externe veiligheid. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

In 2013 zijn er in het 'Energieakkoord voor duurzame groei' reeds afspraken gemaakt over energiebesparing, stimuleren van duurzame energie en werkgelegenheid tussen de overheid, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties. Tijdens de klimaatop in Parijs in 2016 hebben 197 landen, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden met 1,5 graad als streefwaarde. In de Klimaatwet (2019) is vastgelegd dat broeikasgasuitstoot (ten opzicht van 1990) met respectievelijk 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 verminderd moeten worden. Daarnaast moeten er in 2050 een volledig CO₂-neutrale elektriciteitsproductie zijn. In het Klimaatakkoord dat op 26 juni 2019 door het kabinet is gepresenteerd staan afspraken met verschillende sectoren om de uitstoot van

broeikasgassen tegen te gaan en de doelen uit de Klimaatwet te kunnen halen. Deze afspraken zijn ingedeeld per sector: elektriciteit, gebouwde omgeving, industrie, landbouw en landgebruik, en mobiliteit. Zo is voor de gebouwde omgeving afgesproken dat in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn, en in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor gemeentes, en wordt een wijkgerichte aanpak gehanteerd.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Gelijktijdig met en in aanvulling op de BENG-eisen is de nieuwe indicator TO_{juli} ingevoerd. Om het risico op oververhitting gedurende de zomer bij nieuwbouwwoningen te beperken wordt aan deze indicator een grenswaarde gesteld. Deze grootte geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800.

7.9.2 Onderzoek

Met de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de huidige wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo zullen de nieuwe woningen gasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de geldende BENG-eisen.

7.9.3 Conclusie

Op het gebied van duurzaamheid wordt in ieder geval voldaan aan de huidige wettelijke vereisten.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Exploitatieverplichting

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak en overleg

In voorbereiding op de planvorming heeft een informatieavond plaatsgevonden over het initiatief en de beoogde ontwikkeling van de woningbouw op het perceel. Daarbij zijn verschillende omwonenden en direct betrokken geïnformeerd en gehoord. Naar aanleiding van de beoogde plannen is daarbij overwegend positief gereageerd.

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

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- Omgevingsdienst West-Holland (ODWH);
- Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM);
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Provincie Zuid-Holland.

Naar aanleiding van de ontvangen overlegreacties is het bestemmingsplan op verschillende punten aangepast. De omgevingsdienst heeft de diverse milieuaspecten en -onderzoeken bij het bestemmingsplan beoordeeld. Naar aanleiding daarvan zijn de m.e.r.-beoordeling, het stikstofdepositie-onderzoek, het akoestisch onderzoek en het onderzoek externe veiligheid aangepast. Ook zijn enkele tekstuele aanvullingen gedaan in de toelichting, onder meer met betrekking tot natuur, milieuzonering en luchtkwaliteit. Verder is de formulering van de planregels met betrekking tot geluid aangepast.

Voor wat betreft de overlegreactie en adviezen van de VRHM, zijn de voor het bestemmingsplan relevante elementen aan de paragraaf 'externe veiligheid' toegevoegd. De overige adviezen en maatregelen worden meegenomen in de nadere uitwerking van de bouw- en inrichtingstekeningen.

Op basis van de overlegreactie van het hoogheemraadschap is in het bestemmingsplan nader uitgewerkt hoe invulling wordt gegeven aan de benodigde watercompensatie. In de waterparagraaf (5.2) is inzichtelijk gemaakt wat de compensatieopgave is, en op welke manier daarin wordt voorzien.

Tot slot is naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie de beschrijving van het provinciale beleid geactualiseerd en een toetsing aan de omgevingsverordening toegevoegd (paragraaf 3.2). Daarbij is expliciet ingegaan op de relevante artikelen uit de omgevingsverordening.

8.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien er inspraakreacties zijn ingediend worden die waar nodig verwerkt in het plan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ingediende zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen', die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd.

8.2.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden

omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel waar mogelijk en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.