

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan “Woudsedijk-Zuid 22”

Ontwerp

621.143.20
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: December 2023

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

Bestemmingsplan “Woudsedijk-Zuid 22”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer
621.143.20

datum
December 2023

bestand
J:\621\143\20\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	December 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	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Conclusie	18
4 Natuur en landschap	19
4.1 Kader	19
4.2 Onderzoek	21
4.3 Conclusie	22
5 Water	23
5.1 Kader	23
5.2 Onderzoek	25
5.3 Conclusie	27
6 Archeologie en cultuurhistorie	28
6.1 Kader	28
6.2 Onderzoek	28
6.3 Conclusie	28
7 Milieu	29
7.1 Algemeen	29
7.2 M.e.r.-beoordeling	29
7.3 Bodemkwaliteit	30
7.4 Akoestische aspecten	31
7.5 Luchtkwaliteit	33
7.6 Milieuzonering	35
7.7 Externe veiligheid	37
7.8 Duurzaamheid	41
7.9 Overige belemmeringen	42
8 Uitvoerbaarheid	43
8.1 Economische uitvoerbaarheid	43
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.3 Handhavingsaspecten	44

Bijlagen:

- Bijlage 1** Van der Goes en Groot (4 januari 2022) *Quickscan flora en fauna*
- Bijlage 2** KuiperCompagnons (21 november 2023) *Stikstofdepositie-onderzoek*
- Bijlage 3** KuiperCompagnons (november 2023) *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling*
- Bijlage 4** Geofoxx (15 juni 2021) *Verkennd bodemonderzoek*
- Bijlage 5** Terra Milieu (26 juni 2023) *Actualiserende memo bodemonderzoek*
- Bijlage 6** KuiperCompagnons (21 november 2023) *Akoestisch onderzoek*
- Bijlage 7** KuiperCompagnons (september 2023) *Notitie externe veiligheid*
- Bijlage 8** Van der Goes en Groot (20 oktober 2023) *Inventarisatie beschermde soorten*
- Bijlage 9** De Roever Omgevingsadvies (2 november 2023) *Onderzoek geurhinder veehouderijen*
- Bijlage 10** Ontwerpbesluit hogere waarden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren heeft het voornemen 32 sociale huurappartementen voor lokale, werkende jongeren te realiseren ter plaatse van het perceel aan de Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge. 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

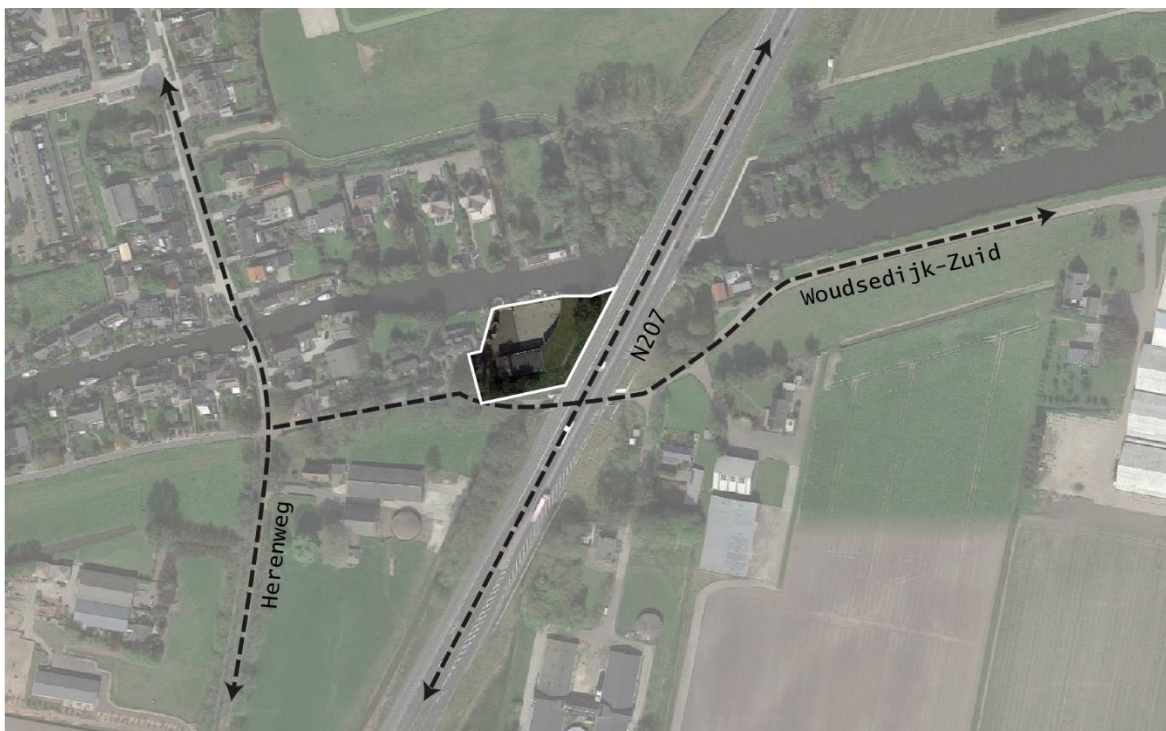
De ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Woudsedijk-Zuid. Het plangebied hoort bij de kern Woubrugge en ligt ten zuidoosten van de kern Rijsaterwoude. Het perceel is circa 1.850 m² groot.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- Een watergang aan de noordzijde;
- de N207 in het oosten;
- bestaande woonbebouwing aan de westzijde;
- de Woudsedijk-Zuid aan de zuidzijde.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

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

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

Het plangebied is gelegen in Woubrugge, een dorp in de gemeente Kaag en Braassem in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied grenst aan de ontsluitingsweg Woudsedijk-Zuid, die uitmondt op de Herenweg aan de bebouwde kom van Rijsaterwoude. Feitelijk grenst het plangebied aan de kern van Rijsaterwoude. De Herenweg is een oud lint met cultuurhistorische waarde.

Het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijvenlocatie, bestaande uit een bedrijfspand en opslag.



Afbeelding 2.1: Impressie bestaande situatie plangebied

Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude' (vastgesteld 17 juni 2013). Het plangebied kent hierin de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen de bedrijfsbestemming geldt voor het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag provinciale waterstaat'. Het gehele plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast kent de zuidelijke helft van het plangebied momenteel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

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



Afbeelding 2.3: Vigerende planologische situatie (in rood de globale begrenzing). Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (bestemmingsplan 'Kernen Leimuider-Rijnsaterwoude')

2.2 Ontwikkelingen

2.2.1 Programma

De Stichting Huisvesting Werkende Jongeren heeft het voornemen om 32 sociale huurappartementen te realiseren. De doelgroep voor deze woningen bestaat uit lokale, werkende jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Door deze jongeren een plek te bieden kunnen ze makkelijker doorstromen naar een grotere woning of hoger op de wachtlijst komen te staan bij andere woningbouwverenigingen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Woudsedijk-Zuid. Via deze weg zijn de parkeerplaatsen en de woningen binnen het plangebied bereikbaar. Aan de zuid- en zuidoostzijde zijn 33 parkeerplaatsen ingetekend, met aan de zuidzijde van de parkeerplaatsen een bomenrij (zie afbeelding 2.4 en 2.5). Op afbeelding 2.5 is de begane grond van de woningen weergegeven, met de locatie van de geluidsschermen. Op de akoestische aspecten wordt in paragraaf 7.4 nader ingegaan.

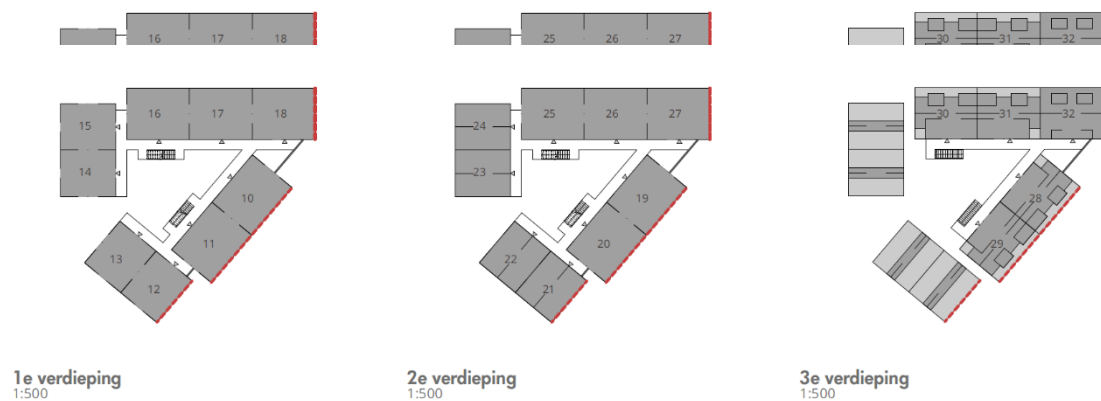
Het woonprogramma bestaat uit vier losse appartementengebouwen waar de 32 huurwoningen over verdeeld zijn (zie afbeelding 2.4 en 2.5). Er zijn drie soorten typologieën, deze zijn weergegeven op afbeelding 2.6:

- Type A: een studio van 34-36 m² bestaande uit één ruimte met een badkamer en wc.
- Type B: een tweekamerappartement van 43-45 m², bestaande uit een slaapkamer, een badkamer en wc en een woon-eetruimte. Van Type B bestaat er ook een type met een dakkapel, deze woning is 36 m² groot.
- Type C: een tweekamerappartement van 45 m², ook bestaande uit een slaapkamer, een badkamer en wc en een woon-eetruimte, en daarnaast een dakkapel.

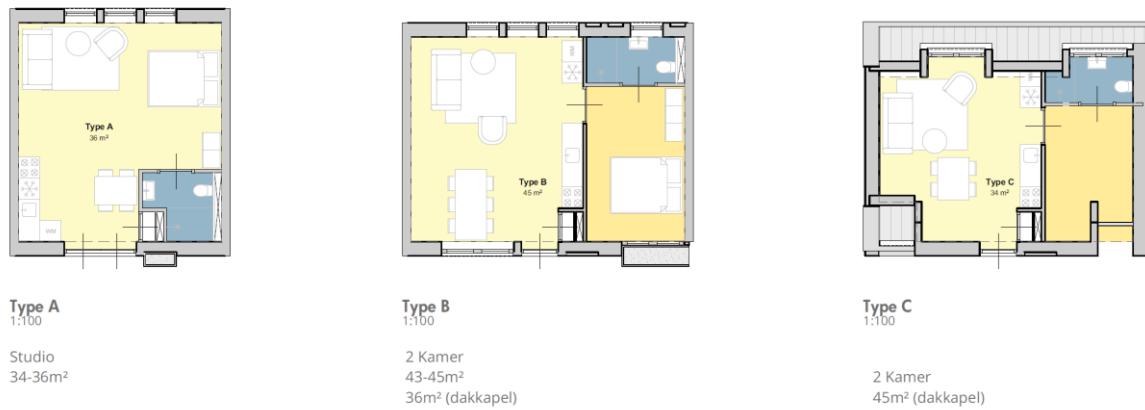
Op afbeelding 2.7 wordt een impressie van de appartementengebouwen weergegeven.



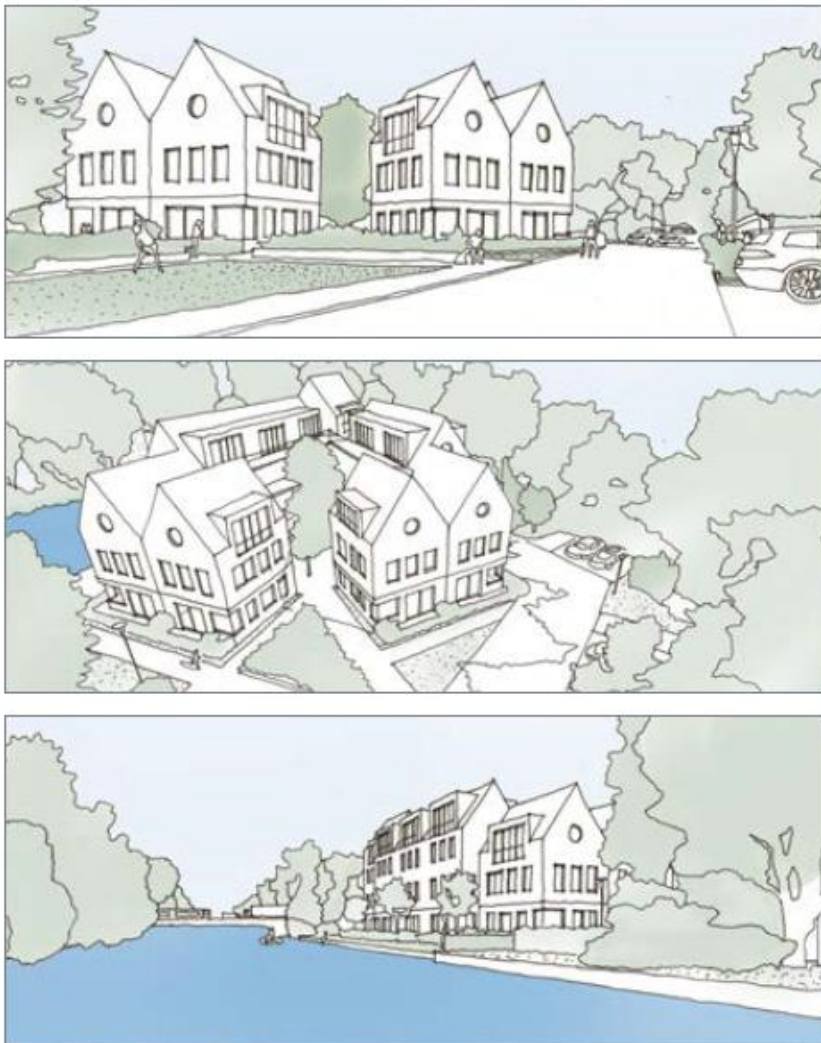
Afbeelding 2.4: Nieuwe situatieschets. Bron: Bouwteam P&O, 7 november 2023



Afbeelding 2.5: Plattegrond van de verschillende bouwlagen. Inclusief locatie van de geluidsschermen. Bron: Bouwteam P&O, 28 maart 2023



Afbeelding 2.6: Plattegrond van de verschillende woningtypologieën. Bron: Bouwteam P&O, 28 maart 2023



Afbeelding 2.7: Schetsontwerp toekomstige situatie Bron: Bouwteam P&O, 28 maart 2023

2.2.2 Verkeersgeneratie en parkeren

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2018' is het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de woningen bepaald. De gemeente Kaag en Braassem wordt als weinig stedelijk aangemerkt. Het plangebied ligt volgens de gebiedsindeling binnen de 'rest bebouwde kom'. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van in oppervlakte verschillende woningen ten behoeve van jongerenhuisvesting. De huisvesting is klein van opzet om betaalbare woonruimte te realiseren voor startende werkende jongeren. Het gebruiksoppervlak (GO) varieert van 34 m² tot maximaal 45 m². Deze ontwikkeling is niet eenduidig in te delen in de functiecategorieën uit de Nota Parkeernormen 2018 en CROW-publicatie.

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.

Categorie	Aantal	Minimale norm	Gemiddeld totaal aantal parkeerplaatsen benodigd
Kamerverhuur (zelfstandig en niet-zelfstandig)	16	0,6	9,6
Etage, goedkoop (<65 m ²)	16	1,2	19,2
Totaal			29 parkeerplaatsen

Tabel 1: Parkeerberekening

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimale benodigde aantal parkeerplaatsen uitkomt op 29 parkeerplaatsen. In totaal worden er 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied. Tussen de parkeerplaatsen en de zijde langs de weg worden bomen geplaatst. De parkeerplaatsen bestaan uit half-verharding. Het water dat op deze verharding terecht komt, stroomt dan af naar de bodem en infiltreert hierin.

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 de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop'.

Categorie	Aantal	Minimale norm	Maximale norm	Gemiddeld totaal aantal verkeersbewegingen
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	32	3,7	4,5	131,2

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie

De toekomstige verkeersgeneratie komt met de nieuwe appartementen op ca. 131 motorvoertuigbewegingen. De woningen zullen worden ontsloten via de Woudsedijk-Zuid richting de Herenweg. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de toename aan

verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast ligt de locatie op zeer korte afstand van de N207. De beoogde ontwikkeling leidt 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.

Verkeer

Aan de 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.

Wonen

Ten behoeve van de nieuwe woningen is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn vier bouwvlakken opgenomen waarbinnen de huurappartementen mogen worden gebouwd. Middels de bouwaanduiding ‘gestapeld’ is bepaald dat alleen gestapelde woningen zijn toegestaan. Verder zijn er maatvoeringsaanduidingen opgenomen voor de maximale bouwhoogte 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). Zo moet onder meer ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding –

dove gevel' een dove gevel gerealiseerd en in stand gehouden worden en moet er een geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' worden gerealiseerd. Ten slotte is er een bouwaanduiding voor de berging van de huurappartementen opgenomen.

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-dubbelregel

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

Planspecifiek

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.

Ladder Duurzame Verstedelijking

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. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 32 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 32 woningen dus ladderplichtig.

Beschrijving behoefte woningen

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,- per maand 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.

Locatie (bestaand stedelijk gebied)

Het plangebied grenst aan de ontsluitingsweg Woudsedijk-Zuid, die uitmondt op de Herenweg aan de bebouwde kom van Rijnsaterwoude. De locatie ligt ingeklemd tussen in het noorden en westen het bebouwd (woon)gebied van Rijnsaterwoude. Hiermee kan worden beargumenteerd dat voorgenomen ontwikkeling plaats vindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de invulling van het perceel met woningbouw vindt daarnaast een kwaliteitsverbetering plaats van de dorpsrand van Rijnsaterwoude.

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 32 studio's en appartementen gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

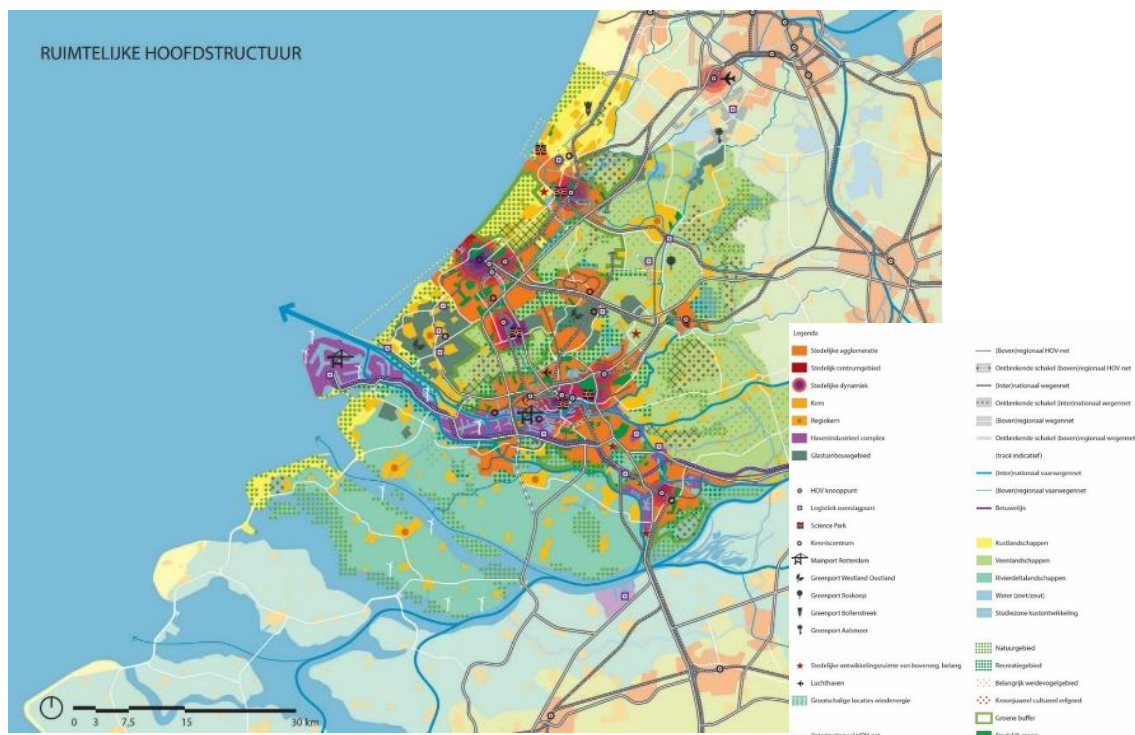
Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. 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.

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem ligt in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. Het plangebied is aangeduid op drie van de 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 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 'Droogmakerij (klei)'. Richtpunt is dat nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. De Woudsedijk-Zuid is binnen deze aanduiding benoemd als 'Ringdijk/ringvaart'. Richtpunt hierbij is het behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders. Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de doorzichten naar het omliggende landschap en de nieuwe appartementengebouwen worden groen ingekleed. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de dijk.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Ontwikkelingen binnen dit gebied dienen bij te dragen aan 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 bestaat in de huidige situatie uit bedrijvenlocatie met een bedrijfspand en opslag. De locatie ligt ingeklemd tussen in het noorden en westen het bebouwd (woon)gebied van Rijnsaterwoude, in het oosten de N207 en ten zuiden het buitengebied van Woubrugge. Het plangebied kent geen specifieke landschappelijke waarden of bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Met de ontwikkeling wordt wel aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving. De hoeveelheid verharding neemt af en langs de zijde van de weg komt een bomenrij. In de omgeving is daarnaast al veel woningbouw aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op het bestaande profiel van het gebied.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaarten.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte 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. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Planspecifiek

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

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 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.

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 subgebiedstype landelijk dorps. Binnen dit gebiedstype zijn de volgende 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.

Dorpsperspectief Rijsaterwoude

De locatie hoort bij de kern Woubrugge, maar ligt ingeklemd tussen in het noorden en westen het bebouwd (woon)gebied van Rijsaterwoude, waardoor wordt aangesloten bij het dorpsperspectief voor Rijsaterwoude in plaats van dat van Woubrugge. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat ook voor Rijsaterwoude de nadruk ligt op het behoud van het bestaande karakter. Het toevoegen van woningen is van belang voor het dorp, om het IKC in de toekomst voor het dorp te behouden en vergrijzing zoveel mogelijk tegen te gaan. De woningbouwplannen beperken zich voornamelijk tot verdichting binnen de dorpsranden. Vrijkomende locaties bieden eveneens mogelijkheden tot kleinschalige woningbouw. De Herenweg is gereconstrueerd en de gemeente zet zich in om sluipverkeer zoveel mogelijk tegen te gaan. Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van de karakteristiek van de entrees van Rijsaterwoude aan zowel de noord- (boezemlint met doorzichten naar open landschap) als zuidzijde (bomen) van het dorp.

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 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 32 sociale huurappartementen 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 rijksmonumenten, karakteristieke panden en karakteristieke gebieden. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Rijsaterwoude en is gelegen in een welstandsluw gebied. Binnen en rondom het plangebied zijn geen rijksmonumenten of karakteristieke panden

aanwezig. Aan de Herenweg bevindt zich wel een karakteristiek pand, dit wordt echter door een aantal tussenliggende percelen gescheiden van het plangebied. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een karakteristiek gebied. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2018

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die op 15 maart 2018 in werking is getreden. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het doel hiervan is te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

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

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

Planspecifiek

In dit bestemmingsplan is een specifieke regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de (minimale) parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2018. Parkeren binnen het plangebied wordt geheel op eigen terrein opgelost, zie ook paragraaf 2.2.2. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2018.

3.5 Conclusie

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

4 Natuur

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 onwortelen 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 (VrI- 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).

Naast Natuurnetwerk Nederland zijn er provinciaal beschermde gebieden, zoals Strategische reservering natuur, belangrijke weidevogelgebieden en karakteristieke landschapselementen. Voor mogelijke effecten op beschermde gebieden is de nabijheid van dergelijke gebieden van belang. Als een activiteit in of nabij een beschermd gebied plaatsvindt, kunnen mogelijk negatieve effecten ontstaan.

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Uit de quickscan blijkt het volgende:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en overige fauna.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige fauna alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn in het plangebied. 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.
- Teneinde de vestiging van overwinterende rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- 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 overige vogels met jaarrond beschermde nesten (buiserd), 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.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- 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.

Uit de ecologische quickscan is gebleken dat er verblijvende vleermuizen in het plangebied kunnen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven:

- In het plangebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. Rondvliegende vleermuizen met sociale geluiden vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- Er is wel een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen buiten het plangebied. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.
- 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 overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied. De planlocatie is niet gelegen in een belangrijke weidevogelgebieden en gebieden die zijn aangewezen als "strategische reserve natuur". Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het meest nabijgelegen 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, Coepelduynen en Meijendel & Berkheide op een afstand van respectievelijk 13 à 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 dit 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 Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het 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.

Nationale maatlat klimaatadaptatie

De ontwikkeling van de maatlat duurt een half jaar en gebeurt samen met de (bouw)sector. Naast de landelijke koepels van publieke en private sector worden decentrale overheden, bedrijven en experts betrokken via interviews en een klankbordgroep. Zij hebben namelijk al ervaring met ontwerpen, ontwikkelen, en bouwen van klimaatadaptieve gebieden en gebouwen. Zij brengen deze ervaringen in en denken mee over de invulling van de maatlat. De maatlat wordt binnenkort opgeleverd.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (PvE) zijn vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland. Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren.

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.

Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)

Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe pakken we dat aan en wat zijn de plannen voor de komende 6 jaar? Op de website www.wbp6rijnland.nl presenteert Rijnland zijn waterbeheerprogramma (WBP6) voor 2022 - 2028.

De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid uit de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog. Ook wordt ingegaan op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen.

Blauwe lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens (Rapport Blauwe Lens). De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

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. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

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 leggers is voor alle wateren in het gebied 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- en westzijde begrensd door oppervlaktewater. De waterpartij ten noorden van het perceel is aangeduid als primair oppervlaktewater en valt buiten het plangebied. De waterpartij ten westen van het perceel is aangeduid als overig oppervlaktewater en valt ook buiten het plangebied.



Afbeelding 5.1: Uitsnede legger oppervlaktewateren. De globale ligging van het plangebied is rood omcirkeld. Bron: hoogheemraadschap van Rijnland

Waterkwantiteit

Afbeelding 5.2 toont de verharde en onverharde oppervlaktes in het plangebied in de bestaande en toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat de toekomstige bebouwing leidt tot een afname van verhard oppervlak. Daarnaast worden er half-verhardingen aangebracht ten behoeve van de parkeerplaatsen. Gezien er sprake is van een afname van verhard oppervlak is watercompensatie niet benodigd.



Afbeelding 5.2: Nieuwe situatie met de watercompensatie. Bron: Bouwteam P&O, 28 maart 2023

Veiligheid

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het vervangen van de bestaande bebouwing en breidt hierin de oppervlakte niet uit. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over het bouwen binnen deze beschermingszone. De kruinlijn van de waterkering wordt verlegd en de positionering van de bebouwing is hierop afgestemd. Daarnaast is de beschermingszone overgenomen op de verbeelding. De beschermingszone van de waterkering zorgt hiermee niet voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Volksgesondheid

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.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

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

In het vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’ kent het gebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Hierbij geldt een vrijstellingsgrens van 2.500 m² en 30 -mv. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling deze grens niet overschrijdt is onderzoek niet benodigd.

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 m.e.r. 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 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 m.e.r.

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) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Door de initiatiefnemer moet (vanwege een recente wijziging van het Besluit m.e.r.) een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen. Aan de hand van de aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag of er wel of geen m.e.r. voor het initiatief wordt opgesteld (m.e.r.-beoordelingsbeslissing). De initiatiefnemer moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de aanvraag om vergunning voegen.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 3.

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

In opdracht van de provincie Zuid-Holland, Dienst Beheer Infrastructuur, heeft Geofoxx in december 2020, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Onderzoeksbureau Terra Milieu heeft het bestaande bodemonderzoek geactualiseerd en toegespitst op de nieuwe bestemming. Dit onderzoek is

opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek worden hieronder beknopt omschreven.

Op de locatie zijn verontreinigingen van PAK, cyanide en chloride aanwezig. De verontreinigingen zijn grotendeels afgedekt met een duurzame, aaneengesloten afdeklaag. De PAK-verontreiniging in concentraties boven de tussenwaarde is in 2021 grotendeels over het gehele terrein aangetroffen. Er is sprake van een heterogene aanwezige verontreiniging. Aangezien de omvang van de verontreinigingen grotendeels zijn vastgelegd heeft het uitvoeren van aanvullende bodemonderzoeken geen meerwaarde. Echter, wanneer men voornemens is om nieuwbouw te realiseren dient rekening gehouden te worden met de aanwezige verontreinigingen waarbij de kwaliteit van de grond in overeenstemming moet zijn/moet worden gemaakt met de nieuwe bestemming. Indien er op locatie gegraven gaat worden in en op de sterk verontreinigde bodem/afdeklaag moet het gezien worden als saneringswerkzaamheden. In dit geval dient een saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Conform Kwalibo dienen de werkzaamheden milieukundig begeleid te worden en dienen de grondwerkzaamheden te worden uitgevoerd door een erkende aannemer.

7.3.3 Conclusie

Uit geactualiseerd bodemonderzoek is geconcludeerd dat er een saneringsplan ingediend dient te worden indien er op locatie gegraven gaat worden in en op de sterk verontreinigde bodem/afdeklaag. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal de duurzame afdeklaag (deels) moeten worden verwijderd of worden veranderd. Voorafgaande aan de nieuwbouw zal daarom een saneringsplan of een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan. Hierbij zullen ook de matige verontreinigingen op het noordoostelijke en het noordwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie moeten worden meegenomen. De eventuele saneringskosten zullen volledig worden gedekt door de initiatiefnemer. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

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.

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het verkeer op de N207 een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. Aan de zijde van de N207 wordt op diverse gevels eveneens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Op die plaatsen moet een dove gevel worden toegepast.

Uit het onderzoek naar maatregelen blijkt dat een scherm van 200 m lang en 3 m hoog langs de N207 er toe leidt dat geen dove gevels meer noodzakelijk zijn. Om bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen zijn echter zeer hoge en lange geluidsschermen noodzakelijk. De toepassing van een stiller wegdek leidt tot een geluidsreductie van enkele dB's en leidt er niet toe dat geen dove gevels noodzakelijk zijn, dat het aantal hogere waarden significant kan worden beperkt en dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Deze maatregelen zijn dus zowel praktisch als financieel niet realistisch.

Verder blijkt dat de lagere geluidsbelasting op de stille zijde vooral wordt bereikt door de clustering van de nieuwbouw inclusief een scherm tussen deze nieuwbouw. Deze geluidsreductie is veel hoger dan de geluidsreductie van een scherm of de toepassing van een stiller wegdek. Bij de meeste woningen is in dat geval sprake van een geluidsluwe gevel, maar niet bij alle woningen. Voor een aantal woningen zijn daarom aanvullende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk om een geluidsluwe gevel te realiseren.

Eveneens is sprake van een geluidsbelasting die hoger is dan 58 dB zodat een motivatie moet worden opgesteld om een hogere waarde dan 58 dB vast te stellen. Omdat de hogere waarde hoger is dan 53 dB moet aandacht worden besteed aan akoestische compensatie.

Vanwege de geluidsbelasting van de provinciale weg N207 op de oostgevel van het gebouw, is voor enkele woningen sprake van een dove gevel. Aan de oostgevel van het gebouw wordt een glazen geluidsscherm geplaatst om het binnenhof af te sluiten en een geluidsluwe binnenruimte te maken. Op de noordgevel hebben enkele woningen naast het geluidsscherm een klein stuk extra dove gevel.

De kavel bevindt zich in de nabijheid van de provinciale weg N207, 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 oostgevel het meeste geluid binnenkomt en dat deze gevels voornamelijk als

dove gevels worden uitgevoerd. Het aanhouden van meer afstand tot de provinciale weg is niet mogelijk, omdat in dat geval een groot deel van de locatie niet kan worden bebouwd.

Het bouwplan bestaat uit 32 appartementen voor werkende jongeren waarbij het oppervlak per woning beperkt is tot maximaal 50 m². Hierdoor bestaat het plan uit één- en tweekamerappartementen. Om zoveel mogelijk kwalitatieve geluidsluwe ruimte te creëren is het plan ontworpen met een binnenhof. Het binnenhof krijgt 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 binnen gevels 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 N207 ontstaan er op de noordoosthoek 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 hebben. 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, geluidsscherm, afgeschermd slaapkamergevels, de geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte en de geluidscompensatie) zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.2).

In het kader van het bestemmingsplan wordt een hogere waarde procedure doorlopen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden is opgenomen als bijlage 10 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. Hierom moeten hogere waarden worden vastgesteld. De benodigde maatregelen zijn in het rapport benoemd en in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 32 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 de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2023 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de CIMLK-monitoringstool. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. Nader onderzoek is daarom niet benodigd.



ID	Jaar	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM25 µg/m3	PM10 Overschrijdingsdagen
CP.24384	2023	15,0	15,5	8,0	6
CP.24387	2023	15,4	15,5	8,0	6
CP.24388	2023	14,4	15,5	8,1	6
CP.24390	2023	14,5	15,5	8,1	6
CP.26111	2023	14,1	15,5	8,1	6
CP.26112	2023	14,1	15,5	8,1	6
CP.26116	2023	14,0	15,5	8,1	6
CP.26117	2023	13,9	15,5	8,1	6
CP.26119	2023	14,2	15,5	8,1	6
CP.26121	2023	14,2	15,5	8,1	6
CP.82503	2023	17,5	15,8	8,1	6
CP.82507	2023	17,9	15,9	8,2	6
CP.82509	2023	17,9	15,8	8,1	6
CP.82519	2023	17,9	15,9	8,2	6
CP.82530	2023	18,1	15,9	8,2	6
CP.82532	2023	18,1	15,9	8,2	6
CP.83397	2023	17,7	15,8	8,2	6
CP.83399	2023	17,4	15,8	8,2	6
CP.83400	2023	17,9	15,8	8,2	6
CP.83401	2023	17,7	15,8	8,2	6
CP.83419	2023	17,9	15,7	8,1	6
CP.83423	2023	17,9	15,8	8,2	6

Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2023 (Bron: CIMLK-monitoringstool 2023)

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.

Geurhinder

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet daarnaast het geuraspect meewegen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucoutouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt. De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrobelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in tabel 7.2 opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Geen concentratiegebied	2 ouE/m ³	8 ouE/m ³

Tabel 7.2: standaard geurnormen in concentratiegebieden en buiten concentratiegebieden

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

7.6.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn, naast (bedrijfs)woningen, verschillende agrarische en recreatieve bestemmingen aanwezig in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het plangebied gelegen naast de ontsluitingsweg N207. Om deze reden is het gebiedstype aan te merken als 'gemengd'.

Ten noordwesten en ten westen van het plangebied zijn diverse woningen gelegen. Deze woningen vormen geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Ten oosten van het plangebied ligt de N207 en aan de andere zijde zijn ook diverse woningen gelegen.

Ten noorden van het plangebied ligt ten slotte nog een perceel met de bestemming 'Recreatie'. Op een kortere afstand zijn aan de westkant reeds woningen gelegen. Deze woningen kunnen redelijkerwijs als maatgevend worden beschouwd. Het plangebied ligt op veel grotere afstand (circa 20 meter) van deze bestemming. Daarnaast liggen de nieuw te realiseren woningen op nog ruimere afstand. Deze recreatieve bestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geurhinder

In omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd. Hiervoor is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat:

- wordt voldaan aan de afstandseisen;

- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 11,8 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en leefklimaat, maar de voorgrondbelasting.

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 11,8 ouE/m³. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 2,0 ouE/m³. Aan deze geurnorm wordt niet voldaan. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de (op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dan wel een geurverordening geldende) geurnorm wordt overschreden, dit niet per definitie inhoudt dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. In deze situatie wordt de voorbelasting aanvaardbaar geacht. De geurbelasting kan namelijk niet verder toenemen, omdat reeds sprake is van een overbelaste situatie. Daarnaast wordt voldaan aan de afstandseisen en is er geen significante invloed vanwege andere veehouderijen in de omgeving. Tevens zullen de toekomstige bewoners vooraf worden geïnformeerd over de geursituatie, waardoor zij dit kunnen meewegen in hun overweging om zich hier te vestigen.

7.6.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen bedrijven en veehouderijen in de omgeving geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied. Omdat er reeds geurgevoelige objecten op kleinere afstand van de veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, worden deze veehouderijen niet beperkt in hun mogelijkheden en worden de belangen van deze veehouderijen niet geschaad. In de omgeving zijn reeds woningen aanwezig die min of meer net zo maatgevend zijn voor de bedrijven als de nieuwe appartementen. Het aspect milieuzonering vormt 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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn de risicobronnen in de omgeving van de planlocatie inzichtelijk gemaakt en beschouwd, zie ook bijlage 7. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de N207.

Ook is het plangebied gelegen binnen het beperkingengebied van het luchthavenindelingsbesluit (LIB) van Schiphol. Deze risicobronnen worden hieronder beschreven.

Luchthaven Schiphol

Het plangebied bevindt zich binnen het beperkingengebied van het luchtvaartterrein Schiphol. Het plangebied is gelegen buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid zoals opgenomen is in bijlage 3 van het LIB Schiphol. Wel valt het plangebied binnen het beperkingengebied voor maximale hoogte van objecten. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking van 146 m NAP. De bouwwerken die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben een hoogte (veel) lager dan 146 meter NAP, waardoor deze beperking geen belemmering vormt. Het plangebied ligt buiten de zone waarbinnen een maximale hoogte geldt voor bomen en struiken. Ook bevindt het plangebied zich niet in het gebied met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking zoals opgenomen is in bijlage 5 van het LIB Schiphol. Binnen het plangebied worden geen windturbines of laserinstallaties gerealiseerd, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de speciale eisen die gelden voor deze objecten.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied voor het groepsrisico aanwezig van 200 meter, een invloedsgebied van 355 meter voor GF3 (LPG) en een invloedsgebied voor toxische stoffen van 880 of 4.000 meter. De locatie is gelegen binnen het verantwoordingsgebied van de N207. Voor deze weg dient daarom m.b.v. de HART-methode te worden aangetoond of de ontwikkeling een belemmering vormt. Tevens dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

De N207 ligt direct ten oosten van het perceel en is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De locatie is daarom gelegen binnen het verantwoordingsgebied en binnen het invloedsgebied van GF3 en toxische stoffen. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevaarlijke stoffen die over de N207 vervoerd worden.

Stofcategorie	Invloedsgebied [m]	Vervoersaantallen per jaar
LF1	45	3.431
LF2	45	657
LT2	880	35
GF3	355	73

Tabel 7.1: Invloedsgebieden en transporthoeveelheden gevaarlijke stoffen over de weg.

PR contour en PAG

De N207 heeft geen PR 10^{-6} contour en ook geen PAG.

Groepsrisicoberekening

De hoogte van het groepsrisico is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de HART, routetype weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur). Op basis van deze methode is berekend dat de planlocatie ingericht kan worden als verblijfsgebied voor circa 50 personen zonder dat dit een belemmering vormt voor het groepsrisico.

Mogelijkheden tot 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 ontvluchting. 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.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de N207 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 of bij een tankstation 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 overdrukkeffecten 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. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario plasbrand

Door een incident met een benzinetankwagen op de N207 kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de benzine in korte tijd uitstroomt. De brandbare vloeistof vormt een plas en kan direct een korte, hevige brand veroorzaken en tevens secundaire branden in de omgeving. Aanwezigen binnen de vloeistofplas hebben geen mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Aanwezigen in de nabijheid van de vloeistofplas hebben nauwelijks mogelijkheden tot zelfredzaamheid vanwege de grote hittestraling. Buiten deze zone kan geschild of gevlucht worden.

Scenario toxische gassen

Door een incident op de weg met een tankwagen 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.

Vluchtmogelijkheden

De aanwezigen kunnen vanuit het plangebied naar de Woudsedijk-Zuid vluchten, om vervolgens via deze weg richting het westen te gaan en zo van de bron af te vluchten.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De toegangswegen in het plangebied dienen te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

Het wordt aangeraden om bij de positionering van de gebouwen rekening te houden met de risicobron. Zo kan een gebouw bijvoorbeeld een afschermdende functie krijgen. Ook wordt aangeraden om hoge personendichtheden op een grotere afstand van de risicobron te plannen.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

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. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Hiervoor is in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd 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.

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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid dient bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen te worden. De Veiligheidsregio stelt een aantal kanttekeningen en aandachtspunten bij het plan en de invulling daarvan. Gelet op deze punten is nadere betrokkenheid van de Veiligheidsregio bij de verdere uitwerking van het plan gewenst.

7.7.3 Conclusie

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

7.8 Duurzaamheid

7.8.1 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 klimaatconferentie 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 grootheid 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.

7.8.2 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.

7.8.3 Conclusie

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

7.9 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.

7.9.1 Kabels en leidingen

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.

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

Participatie

Ten behoeve van de planvoorbereiding heeft participatie plaatsgevonden. Er is een informatieavond geweest voor bewoners waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Verder is er direct contact geweest met de directe burens en is de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren met het plan aanwezig geweest op een themamarkt van de gemeente.

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.

Overleg

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.

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.

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. 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 beantwoording zienswijzen', die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd.

8.2.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad een besluit nemen 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 en ruim waar mogelijk en zijn 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.