

Floraweg 8, Roelofarendsveen

Uitwerkingsplan



opsteller R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer 17_091

versie Vastgesteld
datum 11 december 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Huidige en toekomstige situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3 Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur	9
3 Beleid	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte	11
3.4 Regionaal beleid	13
3.4.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland	13
3.5 Gemeentelijk beleid	13
3.5.1 Procesdocument voor initiatieven binnen Braassemerland	13
4 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Braassemerland	14
4.1 Toetsing artikel 5	14
4.2 Toetsing artikel 23 (WU5)	15
5 Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Water	17
5.3 Bodem	18
5.4 Archeologie	18
5.5 Flora en fauna	18
5.6 Geluid	19
5.7 Bedrijven en Milieuzonering	20
5.8 Verkeer en parkeren	20
5.9 Luchtkwaliteit	20
5.10 Externe veiligheid	21
5.11 Duurzaamheid	22
5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
6 Juridische planbeschrijving	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Verbeelding	24
6.3 Planregels	24
7 Financiële uitvoerbaarheid	26

8	Procedure.....	27
8.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	27
8.2	Beroep.....	27

REGELS **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 3 Algemene regels..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel Floraweg 8 te Roelofarendsveen een vrijstaande bungalow te bouwen. Het perceel heeft lange tijd een tuinbouwfunctie ten behoeve van plantenteelt gehad. De laatste decennia is het perceel echter recreatief/hobbymatig in gebruik geweest.

In het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland' is het perceel grotendeels bestemd als 'Woongebied uit te werken 5' (westelijk deel). Met dit uitwerkingsplan wordt deze bestemming uitgewerkt waarbij een directe bouwtitel wordt verkregen voor de voorgenomen bouw van een woning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Roelofarendsveen, ten oosten van de A4 en ten westen en zuiden van de Braassemerdreef. Het perceel ten zuiden van het plangebied is als grasland in gebruik. Het perceel is circa 1.500 m² groot en wordt aan alle zijden omgeven door water.



Figuur 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Braassemerland', zoals het op 1 oktober 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige Alkemade. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Woongebied uit te werken 5'. Het meest oostelijke deel van het perceel is als 'Verkeer' bestemd



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Braassemerland'

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het deel van het perceel dat de bestemming 'Woongebied uit te werken 5' heeft. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Woonwerkwoningen;
- c. Zorgwoningen;
- d. Drijvende woningen en woonboten;
- e. Maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- f. Beroepsmatige activiteiten;
- g. (Hoofd)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- h. Voet- en fietspaden;
- i. Parkeervoorzieningen;
- j. Groen, water en bijbehorende voorzieningen;
- k. Speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- l. Voorzieningen van openbaar nut;
- m. Waterkeringen.

In de bestemmingsregels is een voorlopig bouwverbod opgenomen waarin is geregeld dat uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels. In het moederplan, het bestemmingsplan Braassemerland, zijn in artikel 5 'Beschrijving in hoofdlijnen' en artikel 23 'Woongebied uit te werken 5 (WU5)' de regels opgenomen voor de uitwerkingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid voor dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 4 is het voornemen getoetst aan de uitwerkingsregels die in het moederplan 'Braassemerland' zijn opgenomen. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 6 het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure die het plan volgt beschreven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Roelofarendsveen is met circa 7.000 inwoners veruit de grootste kern binnen de gemeente Kaag en Braassem. De kern heeft een goed ontwikkeld centrumgebied waar inwoners uit andere kernen in Kaag en Braassem ook gebruik van maken. Roelofarendsveen zal door de ontwikkeling van Braassemerland in de toekomst verder groeien waardoor de centrumfunctie van Roelofarendsveen binnen de gemeente wordt versterkt.

Hoewel de gemeente op een zeer beperkte schaal in het centrum stedelijk wonen wil introduceren, biedt Roelofarendsveen momenteel hoofdzakelijk een zogenaamd groenstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen, die onderdeel uitmaken van de diverse planmatige naoorlogse uitbreidingen. Deze uitbreidingen liggen allemaal ten noorden van de oude bebouwingslinten Noordeinde en Westeinde. Om de historische linten niet te belasten met het verkeer van en naar de nieuwe woonwijken is al voor 1950 de Alkemadelaan aangelegd. Deze weg staat sinds de jaren zestig rechtstreeks in verbinding met de Rijksweg A4, waardoor het dorp zeer goed bereikbaar is. Deze goede bereikbaarheid is vervolgens aanleiding geweest om de bedrijventerreinen Veenderveld en de Lasso te ontwikkelen. Door deze ontwikkelingen is Roelofarendsveen in vijftig jaar van een bescheiden lintdorp veranderd in een volgroeide kern met werkgelegenheid en een divers winkelaanbod.

De linten van Roelofarendsveen

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

Het Noordeinde is het oudste bebouwingslint binnen de kern. De weg werd rond de 13e eeuw aangelegd als basis voor de ontginning van het achterliggende veengebied. In eerste instantie werd Roelofarendsveen gevormd door een langgerekt cluster van bebouwing langs het Noordeinde. Dit lint heeft zich vervolgens in zuidelijke, oostelijke en westelijke richting uitgebreid langs respectievelijk het Zuideinde, de Langeweg en het Westeinde. In de jaren vijftig zijn er vanaf het Westeinde richting het zuiden tevens enkele kleine tuinderslinten ontstaan. Dit zijn de Galgekade, de Noorderhemweg, de Floraweg en de Geestweg. Naar het noorden toe zijn in de jaren zestig een tweetal tuinderslinten gerealiseerd in de vorm van de Sotaweg en de Baan.

Hoewel de linten onderling verschillen in verschijningsvorm en opbouw hebben de linten wel gemeenschappelijk dat er sprake is van kleinschaligheid, diversiteit en verbondenheid met het achterliggende landschap. De kleinschaligheid komt met name tot uitdrukking in de fijnmazige verkaveling en bescheiden bouwvolumes, met name vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De diversiteit komt voort uit de perceelsgewijze ontwikkeling door de jaren heen. Hierdoor komen verschillende bebouwingsvormen voor, zoals oude agrarische complexen, woonhuizen

maar ook bedrijvigheid. Daarnaast heeft de veranderde tijdsgeest ervoor gezorgd dat er verschillende architectuurstijlen in de bebouwingslinten aanwezig zijn.

Een andere belangrijke gemene deler van de bebouwingslinten is dat er een relatie bestaat met het achterliggende landschap. Dit uit zich bijvoorbeeld doordat bebouwing in de richting van het landschap staat, er doorzichten aanwezig zijn of dat ontwateringsloten, houtsingels of dijken dienst doen als erfgrens.

Lint Floraweg

De Floraweg heeft een geheel ander karakter dan het bebouwingslint Noordeinde. Dit komt doordat de bebouwingsdichtheid beperkt is en het landschap en glastuinbouw de boventoon voeren. In het lint komen vrijwel alleen vrijstaande woningen voor. Deze woningen staan op grote kavels die weer afgewisseld worden met watergangen en open weides en glastuinbouw. Naast watergangen komen ook enkele grotere waterplassen voor in het gebied. Deze waterplassen zijn het resultaat van het afgraven van grond ten behoeve van het ophogen van de nog bestaande percelen.

Het lint is oorspronkelijk bedoeld als ontsluitingsweg voor de verschillende tuindersbedrijven. In de loop der jaren zijn onder meer vanwege schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging diverse reguliere woonbestemmingen aan het lint toegevoegd.

Floraweg 8

Het perceel Floraweg 8 was van oorsprong één van de vele eilanden in het Veense tuinbouwgebied. Bij aankoop door de heer L.J.M. Onderwater in 1970, vervulde het een tuinbouwfunctie: de voormalige eigenaar teelde er planten.

Het perceel heeft na aankoop door de familie een meer recreatieve functie gekregen. Vader en zoons hebben er kleinvee gehouden, groenten geteeld en met de gezinnen veel vrije tijd doorgebracht. De schuur annex het tuinhuis bood een beschutte plek.

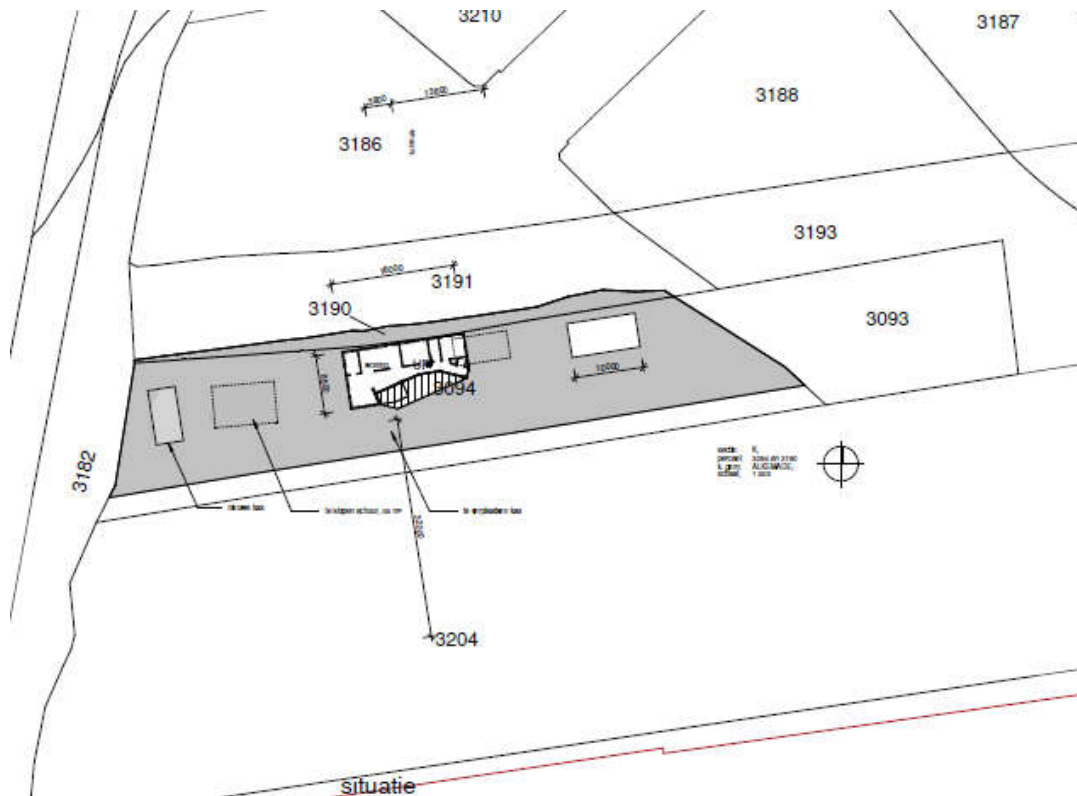
In 2008 is in het kader van de gebiedsontwikkeling Braassemerland, de transformatie van kas-sengebied tot woongebied, een derde deel van het perceel door de gemeente aangekocht (circa 780 m²) ten behoeve van de aanleg van de Braassemddreef. Deze nieuwe oost-west verbinding is inmiddels gerealiseerd en biedt de mogelijkheid om de woningbouw in Braassemerland te ontsluiten richting de rijksweg A4.

Vanwege de voorzieningen die de familie Onderwater had van de bewoners van het voormalige woonhuis op Floraweg 8, heeft de gemeente gezorgd voor ontsluiting van het perceel via een onverharde weg en aansluiting op het water- en elektriciteitsnet.

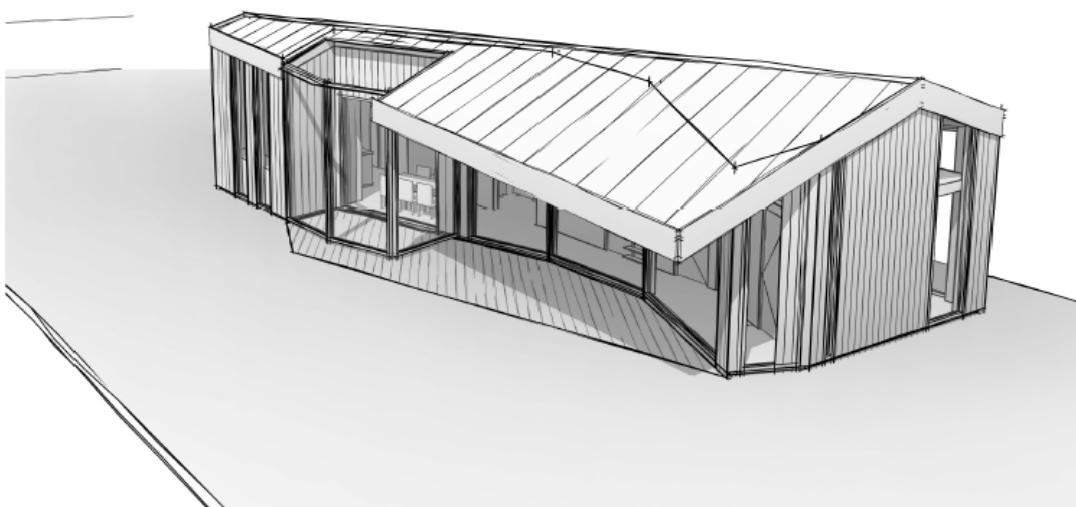
Het perceel is omringd door water en wordt ontsloten met een lang pad naar de Floraweg. Door het omringende water vormt het perceel als het ware een eiland. De hoge bomen en begroeiingen zijn kenmerkend. De aanwezige bebouwing, bestaande uit een tuinhuis, kas en schuur, wordt daardoor grotendeels aan het zicht onttrokken.

2.3 Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur

Nu de aanleg van de Braassemddreef is afgerond, hebben de huidige eigenaren de wens opgevat om op het perceel een woning te bouwen. De woning is voorzien centraal op het perceel, op de locatie waar nu een kas staat. Deze kas zal worden verplaatst naar het westen van het perceel. Een bestaande schuur van circa 55m² zal worden gesloopt. Het plan is om een woning te realiseren in de vorm van een bungalow, passend binnen de groene uitstraling van het perceel en de omgeving. Het zal een energiezuinige woning worden, waarmee wordt aangesloten bij de doelstelling van de gemeente om een energieneutrale gemeente te worden. Het 'kleine groene hart' bij de entree van Roelofarendsveen zal haar natuurlijke uitstraling behouden. Net als de huidige gebouwen, zal de bungalow, met een maximale bouwhoogte van 5 meter, nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De woning heeft een volume van ruim 500 m³ met aan de zuidzijde een veranda. In figuur 2.1 en 2.2 is het schetsontwerp weergegeven.



Figuur 2.1: situatietekening schetsontwerp (bron: Nico Dekker Ontwerp en Bouwkunde)



Figuur 2.2: impressie schetsontwerp (bron: Nico Dekker Ontwerp en Bouwkunde)

Braassemerland is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als transformatiegebied. Het bestemmingsplan Braassemerland is de juridische verankering voor de gebiedsontwikkeling in het Braassemerland, te weten een gefaseerde functieverandering van glastuinbouw naar wonen, groen, natuur en recreatie. Het bestemmingsplan Braassemerland is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting voor de te ontwikkelen woongebieden. De voorgenomen bouw van een woning op het perceel Floraweg 8 is niet opgenomen in het Masterplan maar maakt wel deel uit van de uit te werken woonbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Om die reden staat de ontwikkeling in vergelijking tot de deelplannen in de gebiedsontwikkeling Braassemerland meer op zichzelf.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Omdat het een uitwerkingsplan betreft wordt enkel ingegaan op relevante actuele beleid aanvullend op het beleidskader dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Braassemerland'.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat een aanwezige schuur in het kader van het plan zal worden gesloopt. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de initiatiefnemers de woning zelf gaan bewonen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte*

De Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld op 9 juli 2014) is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele in plaats van gebiedsgerichte hoofdstukken:

- mobiliteit en bebouwde ruimte;
- de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
- water, bodem en energie.

Deze indeling maakt ook duidelijk waar de vier 'rode draden' het nadrukkelijkst doorwerken in het beleid: het beter benutten en het vergroten van de agglomeratiekracht hoofdzakelijk bij 'mobiliteit en bebouwde ruimte', het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit hoofdzakelijk bij 'kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'water, bodem en energie'.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hantieren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit uitwerkingsplan is rekening gehouden met de relevante regels die in de verordening zijn opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op deze regels. De laatste wijziging in de Verordening Ruimte is in werking getreden op 12 januari 2017.

Betekenis voor het project

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, die in het Bro is opgenomen, zie paragraaf 3.2.1, is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. In dit kader wijst de Verordening 'bestaand stads- en dorpsgebied' aan. Het plangebied valt buiten 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

In art. 2.1.1. van de Verordening is bepaald dat 1) een stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zonodig regionaal is afgestemd. Vervolgens dat 2) in die behoefte wordt voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien onmogelijk, dan wordt 3) voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en niet groter dan 3 hectare, gebruik gemaakt van locaties, die:

- gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is.

Het plangebied ligt buiten het BSD. In paragraaf 3.2.1 is echter geconcludeerd dat het onderhavige plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast is het perceel reeds voor een deel bebouwd. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied reeds is bestemd met een uit te werken woonbestemming.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is niet aangewezen als één van de beschermingscategorieën voor ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied ligt volgens de ruimtelijke kwaliteitskaart op de rand van de 'Stads en dorpsrand'. Een stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Met het bestemmingsplan Braassemerland is gekozen voor een bestemmingswijziging van het grotere gebied, de functiewijziging naar Wonen voor de onderhavige locatie maakt hier onderdeel van uit en past binnen de functie 'stads- en dorpsrand'.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) bevat onder andere het provinciaal beleid op het gebied van wonen. In dat beleid staat de regionale woonvisie centraal. In 2014 zijn in alle regio's regionale woonvisies opgesteld of geactualiseerd en aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten hebben de woonvisies aanvaard. Het gevolg hiervan is, dat de regionale woonvisie door Gedeputeerde Staten beschouwd wordt als voldoende onderbouwing voor het aantomen van een actuele regionale behoefte voor bestemmingsplannen binnen die visie, zoals bedoeld in de eerste trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dat betekent dat de provincie een bestemmingsplan voor een ontwikkeling die is verantwoord in de regionale woonvisie, niet op het aspect 'actuele regionaal afgestemde behoefte' beoordeelt, aangezien dat op dit aspect al bij de aanvaarding van de regionale woonvisie is gebeurd.

Als onderdeel van de aanvaarding eist de provincie Zuid-Holland dat sprake is van inzicht in een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende jaren. Voor de regio Holland-Rijnland wordt in de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' uitgegaan van een verwachte woningbehoefte van in totaal gemiddeld circa 2.523 woningen per jaar in de periode 2013 - 2019, waarvan circa 610 woningen in de subregio Oost waar Kaag en Braassem onderdeel van uitmaakt. Per subregio wordt de plancapaciteit in overeenstemming met de op-gave gebracht.

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling past kwantitatief binnen de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Procesdocument voor initiatieven binnen Braassemerland

Het 'Procesdocument voor initiatieven binnen Braassemerland' geeft voor de gemeente het afwegingskader voor initiatieven voor gebieden die vallen binnen de gebiedsafbakening van het project 'Braassemerland'. Het document maakt binnen het gebied onderscheid voor drie soorten initiatieven:

- A. Kleinschalige aanbouwen/bijgebouwen;
- B. Sloop/nieuwbouw van woningen;
- C. Toevoegen van woningen en andere functies.

Bijlage 3 van het document, de kaart 'Toepassingsgebied bouwmogelijkheden' geeft aan dat binnen het onderhavige plangebied van Floraweg 8 alle drie de categorieën mogelijk zijn. Het initiatief tot het toevoegen van een woning is passend binnen het procesdocument.

4 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Braassemerland

4.1 Toetsing artikel 5

In de regels van het bestemmingsplan Braassemerland zijn in hoofdstuk 2 artikel 5 lid 2 algemene uitgangspunten opgenomen. Onderstaand is het artikel overgenomen aangevuld met de motivatie dat het onderhavige uitwerkingsplan voldoet aan deze regels, danwel is verklaard dat het voor onderhavig uitwerkingsplan geen relevante regel betreft.

- a. Het plangebied wordt getransformeerd van glastuinbouwgebied naar een woongebied met daarbij bestaand en nieuw water, groen en nieuwe recreatieve mogelijkheden en voorzieningen; *motivatie: De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één woning op een voormalig tuinbouwperceel. De ontwikkeling is in overeenstemming met dit uitgangspunt.*
- b. Het plangebied wordt mede ontwikkeld voor het gefaseerd realiseren van een woongebied van maximaal 2250 woningen; *motivatie: Voorliggend plan maakt slechts één woning mogelijk. Het maximaal aantal toelaatbare woningen in het grotere gebied wordt met deze ene woning niet overschreden.*
- c. De huidige, waardevolle kavelstructuur en bestaande lintbebouwing wordt daarbij zoveel mogelijk intact gelaten. Het huidige centrum van Roelofarendsveen blijft behouden en wordt op bepaalde punten versterkt. Het voorzieningenniveau van het centrum wordt wel aangepast op de hoeveelheid inwoners in de toekomst. Het dorpse karakter moet behouden blijven; *motivatie: In paragraaf 2.2 is verwoord hoe het bouwplan rekening houdt met de omgeving. Gelet op de kleinschaligheid en locatie van het plan blijft het dorpse karakter behouden.*
- d. Voor de ontwikkeling en het beheer van de gronden binnen het plangebied dient sprake te zijn van bebouwing die in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht aansluit bij de bestaande omgeving; *motivatie: Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 2.2.*
- e. Er dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden in het gebied; *motivatie: In hoofdstuk 5 onder archeologie is gemotiveerd hoe aan dit uitgangspunt voldaan wordt.*
- f. De huidige waterkwaliteit en waterkwantiteit inclusief structuur dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven dan wel verbeterd te worden; *motivatie: In hoofdstuk 5 onder water is gemotiveerd hoe aan dit uitgangspunt voldaan wordt.*
- g. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, geluidhinder van de A4, uitstoot van schadelijke stoffen van de A4. *motivatie: In hoofdstuk 5 wordt specifiek op deze aspecten ingegaan.*
- h. In het plangebied wordt de recreatieve functie versterkt door middel van mogelijkheden voor waterrecreatie, het aanleggen van wandel- en fietsroutes; *motivatie: Gelet op de kleinschaligheid van dit uitwerkingsplan is dit uitgangspunt niet relevant..*
- i. De oevers van het Braassemermeer blijven openbaar toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Groene openbare routes van de nieuw te bouwen woonwijken naar de oevers van het meer moeten dienen als groene aders in het nieuw te ontwikkelen gebied; *motivatie: Voorliggend plan heeft geen betrekking op de oevers van het Braassemermeer.*
- j. Woningbouw is gevarieerd toepasbaar; er moet gekeken worden hoeveel woningen er bijkomen, in welke verhoudingen en met welke dichtheden gebouwd zal worden. Het type woning kan - net als de dichtheden verschillen; *motivatie: het plan bestaat uit één woning op een groot perceel. Het uitwerkingsplan sluit derhalve aan op bovenstaand uitgangspunt.*

- k. Een realistische parkeernorm is noodzakelijk om de parkeerdruk niet verder toe te laten nemen, parkeren op eigen terrein bij woningen is gewenst. Voor woningen wordt aangesloten op de ASVV 2007 van de CROW. De parkeernorm als zodanig wordt bij de uitwerking van alle 'Uit te werken gebieden' nader gedetailleerd; *motivatie: Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.*
- l. De ontsluiting wordt gefaseerd aangelegd; *motivatie: Dit uitgangspunt betreft de ontsluiting van het gehele bestemmingsplangebied Braassemerland en heeft derhalve niet betrekking op de fasering binnen de uitwerkingsgebieden.*
- m. De bestaande linten houden een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de bestaande bebouwing, maar een nieuwe ontsluiting is essentieel; *motivatie: het perceel is in de huidige situatie al ontsloten op de Floraweg nabij de recent aangelegde Braassemerdreef..*
- n. Een toename van inwoners vergt meerdere nieuwe voorzieningen. In het plangebied zullen de voorzieningen op een hoger niveau moeten worden gebracht, wat inhoudt dat in het plangebied onder meer scholen, recreatieve voorzieningen en speelplaatsen mogelijk worden gemaakt. *motivatie: het onderhavige plan betreft slechts één woning. De benodigde voorzieningen worden in de overige uitwerkingsgebieden gerealiseerd.*
- o. Het plan dient een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling (oevers, bermen, materiaalgebruik) hetgeen leidt tot een toename van het areaal groene, waterrijke natuur; *motivatie: dit uitgangspunt is voor de onderhavige locatie niet relevant. Met de bouw van de woning blijft de groene uitstraling van het perceel behouden.*

Naast de algemene uitgangspunten is in hoofdstuk 2 artikel 5 van het moederplan per uit te werken deelgebied een set aan uitgangspunten opgenomen. Ondanks dat een uit te werken woonbestemming voor de betreffende gronden van het perceel is opgenomen, maakt het perceel geen onderdeel uit van de beschreven deelgebieden zoals deze ook in het Masterplan zijn opgenomen. De uitgangspunten in hoofdstuk 2 artikel 5 zijn dan ook niet van toepassing voor dit uitwerkingsplan.

Conclusie

In bovenstaande beschrijving is aangegeven dat voorliggend uitwerkingsplan, voor zover de uitgangspunten relevant zijn, in voldoende mate aansluit op de uitgangspunten opgenomen in hoofdstuk 2 artikel 5. Er ontstaat geen strijdigheid met artikel 5 'beschrijving in hoofdlijnen' van het bestemmingsplan Braassemerland.

4.2 Toetsing artikel 23 (WU5)

Binnen de bestemming 'Woongebied uit te werken 5' zijn, zoals opgenomen in artikel 23.1, de volgende functies toegestaan:

- a. wonen;
- b. woonwerkwoningen;
- c. zorgwoningen;
- d. drijvende woningen en woonboten;
- e. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- f. beroepsmatige activiteiten;
- g. (hoofd-)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groen-, water- en bijbehorende voorzieningen;
- k. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. waterkeringen.

In artikel 23 lid 9 zijn de uitwerkingsregels opgenomen. Onderstaand is het artikel overgenomen aangevuld met de motivatie dat het onderhavige uitwerkingsplan voldoet aan deze regels, danwel is verklaard dat het voor onderhavig uitwerkingsplan geen relevante regel betreft.

- a. Wat betreft de stedenbouwkundige opzet wordt het plan uitgewerkt in samenhang met de stedenbouwkundige structuur in de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden; *motivatie: gelet op de locatie van het perceel en het feit dat het de bouw van slechts één woning betreft is de samenhang met de overige uit te werken plandelen minder relevant. Wel wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de inpassing in de omgeving.*
- b. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 5; *Zie paragraaf 4.1.*
- c. Op de gronden zijn onder meer vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, rijtjeshuizen, en gestapelde woningen toegestaan; *Hier wordt met de bouw van een vrijstaande woning aan voldaan.*
- d. De op de plankaart opgenomen goothoogte mag niet overschreden worden; *Er is op de betreffende locatie geen maximale goothoogte opgenomen.*
- e. De nokhoogten worden bepaald bij uitwerking van onderhavig gebied; *De maximale bouwhoogte dat mogelijk wordt gemaakt met voorliggend uitwerkingsplan betreft 5 meter.*
- f. De woningdichtheid bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven aantal woningen per hectare; *Er is op de betreffende locatie geen maximale dichtheid opgenomen*
- g. De ontsluitingswegen, woonstraten en de inrichting van het openbaar gebied worden afgestemd op de omgeving; *De infrastructuur in het openbaar gebied blijft met dit uitwerkingsplan ongewijzigd.*
- h. Met betrekking tot de indeling van de wegen en de situering van de bebouwing gelden zoveel mogelijk de indicatief op de plankaart opgenomen dwarsprofielen; *Op de plankaart zijn uitsluitend wegprofielen opgenomen. Deze zijn voor dit uitwerkingsplan niet relevant.*
- i. Ter plaatse of binnen een afstand van de 50 m begrenzing aan weerszijden van de indicatieve aanduiding op de plankaart voor de hoofdontsluiting wordt de hoofdontsluiting voor het gebied aangelegd; *De hoofdontsluiting van het grotere gebied is reeds aangelegd. Het onderhavige perceel ontsluit op de Floraweg via een bestaande ontsluiting.*
- j. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de ligging van de aanduiding op de plankaart in het zuiden te wijzigen, met dien verstande dat deze aanduiding indicatief is, wat betekent dat een verschuiving van de aanduiding van maximaal 100 meter aan weerszijden mogelijk is; *Niet relevant.*
- k. Voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient te worden aangetoond dat de geluidbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld. *In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.*

Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Braassemerland.

Tot slot worden in artikel 23 lid 10 tot en met 14 van het moederplan nog voorwaarden, nadere eisen en het algemene toetsingskader benoemd. Het gaat hier om voorwaarden op basis van sectorale wet- en regelgeving waaraan standaard voldaan moet worden bij bestemmingswijzigingen. Hoofdstuk 5 gaat in op deze aspecten.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal, het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het globale bestemmingsplan en past binnen de geldende milieuwetgeving. Hiermee wordt aangetoond dat onderhavig project uitgaat van een goede ruimtelijke ordening en haalbaar is.

5.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door Rijnland aangegeven dat zij een waterbelang hebben bij het plan. In het kader van wettelijk vooroverleg zal daarom nader contact worden gezocht voor afstemming met de afdeling Plantoetsing & vergunningsverlening van het Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterkwantiteit

In de nieuwe situatie wordt een woning met een footprint van maximaal 175 m² gerealiseerd en een bijgebouw (kas) van circa 50 m². Een bestaande schuur van circa 55 m² zal worden gesloopt. Tevens zal er enige verharding worden aangelegd ten behoeve van parkeerplaatsen.

Met het plan wordt het maximum verhard oppervlak van 500 m² waarbij watercompensatie noodzakelijk is, niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Er zal worden aangesloten op het rioolstelsel in de omgeving van het plangebied. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater naast de kavel worden geloosd.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Waterkering

Ten westen van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze kering. Het plangebied ligt wel deels in de buitenbeschermingszone. De Keur blijft wel onverkort van kracht. Gezien de geringe ruimtelijke doorwerking van de buitenbeschermingszone is er geen dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in dit uitwerkingsplan opgenomen. Hier is uiteraard de Keur nog wel van toepassing.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

In het algemeen geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming, de aanvraag van een omgevingsvergunning of graafwerkzaamheden. Op deze locatie is een verkennend onderzoek uitgevoerd, waaruit een aanleiding voor een nader onderzoek blijkt. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de aanvraag omgevingsvergunning een door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland) goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd..

5.4 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op 13 mei 2013 is het geactualiseerde gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Onderdeel van dit beleid vormt de archeologische beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek ten behoeve van het plan is daarom niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ingreep is een ecologische quickscan uitgevoerd².

Betekenis voor het project

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig, waarmee eventuele effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied. Verder is geen 'Strategische reservering Natuur' en zijn geen karakteristieke landschapselementen in of in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn de voorgenomen werkzaamheden te kleinschalig om een negatief effect te sorteren. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Op basis van een bureauonderzoek in combinatie met een veldonderzoek is geconcludeerd dat de oeverwal en vogels zonder jaarrond beschermd nest mogelijk in het plangebied aanwezig zijn. Vervolgonderzoek is niet nodig. Wel zijn maatregelen nodig om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Het betreft de volgende maatregelen:

² Rapportage ecologische quickscan Floraweg 8 te Roelofarendsveen, Habitus, 29 januari 2018

Algemeen

- Ondanks zorgvuldig handelen is verstoring van vooral fauna niet altijd te vermijden. Indien er verstoring plaats vindt, dient er een goede vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdieren (muizen) om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk van een drukke locatie, zoals een woonwijk naar een rustige locatie, zoals het buitengebied. Werk ook op een langzaam tempo.

Broedvogels (vogels zonder jaarrond beschermd nest)

- Voorkom verstoring van broedvogels. Verstoring kan enkel plaatsvinden als er broedgevallen aanwezig zijn op of rond de projectlocatie. De volgende soorten worden op of rond de projectlocatie verwacht: turkse tortel, houtduif, merel, tijtjaf, fitis, zwartkop, tuinfluiter, groenling en putter. De broedperiode voor deze vogels betreft: 1 februari t/m 31 december. Verricht de werkzaamheden buiten deze periode of laat bij de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecooloog.
- Voorkom vestiging van oeverwaluw door in de periode april-juni steilwanden (in de vorm van zanddepots en afgravingen) direct af te dekken met stevig zeil of doek. Of te zorgen voor geleidelijke overgangen met een minimale verhouding van 1:3.

Zoogdieren (inclusief vleermuizen)

- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk niet tussen zonsondergang en zonsopkomst of neem voldoende maatregelen om effecten te voorkomen. Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages, wateren en ruigtes.

Bovenstaande maatregelen worden meegenomen in de uitvoering van de werkzaamheden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

5.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De locatie ligt binnen de wettelijke zone van de Rijksweg A4, de Alkemadelaan, Braassemdreef, Floraweg en de HSL spoorverbinding.

Betekenis voor het project

In het akoestisch onderzoek³ is de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woning inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de Wet geluidhinder. Het gaat hierbij om wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de relevante wegen in de omgeving maximaal 53 dB bedraagt. Vanwege de HSL bedraagt de geluidsbelasting maximaal 56 dB. Vanwege de verschillende bronnen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en is een hogere grenswaarde nodig. De hoogte van de berekende geluidsbelastingen en het feit dat de woning bestaande bebouwing vervangt past binnen het geluidsbeleid van de gemeente. Vanwege geluid zijn er geen beperkingen voor de bestemmingswijziging aanwezig.

Voor de woning in het plangebied zal een hogere waarde worden aangevraagd voor zowel weg- als railverkeerslawaaï. De hogere waardeprocedure loopt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan.

³ Akoestisch onderzoek Floraweg 8, Roelofarendsveen, M+P Raadgevende ingenieurs BV, 23 juni 2017

In verband met de binnenwaardennorm uit het Bouwbesluit van 33 dB en de eis voor de geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB is, moet voor de woning bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen, worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om onder de maximum binnenwaarde van 33 dB te blijven.

5.7 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Ten zuiden van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen aan van 30 meter. De afstand van de te realiseren woning tot het kassenbedrijf bedraagt meer dan 45 meter. De gemeente Roelofarendsveen hanteert bovendien kleinere afstanden tussen kassen en woningen. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

5.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied is reeds ontsloten op de Floraweg. Deze situatie blijft ongewijzigd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein waarbij voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. In de regels van dit uitwerkingsplan is dit geborgd.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt nabij de A4, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In dit kader heeft contact plaatsgevonden met de Omgevingsdienst West-Holland. In het kader van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' is onderzoek⁴ uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie ter plaatse. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het wegtransport geen sprake is van een PR=10-6 risicocontour die realisatie van objecten in het plangebied in de weg staat. Daarnaast is een groepsrisico berekend dat ruim onder de oriëntatiewaarde ligt ($< 0,01 \times OW$). De resultaten van de berekening zijn in het kader van het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland. Deze visie is in 2014 vervangen door het Bestuurlijk Kader externe veiligheid, waarbij niet vier, maar drie zones worden onderscheiden. Het groepsrisico valt in zone groen (kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico). Hiervoor geldt dat alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen en dat er verder veel beperkingen aan bestemmingen in de omgeving worden gesteld.

Op grond van artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet het groepsrisico verantwoord worden. Op grond van artikel 8 lid 2 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording indien:

- Het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bedraagt, of
- Het groepsrisico als gevolg van het plan minder dan 10% toeneemt, en
- De oriëntatiewaarde na realisatie van het plan niet wordt overschreden.

Indien aan één van deze voorwaarden voldaan wordt, kan voor de verantwoording volstaan worden met de aspecten als bedoeld in artikel 7 Bevt. Gelet op de omgeving en het plan kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de hoogte het groepsrisico niet meer is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en dat de toename van het groepsrisico vanwege het plan minder dan 10% toeneemt.

Op grond van artikel 8 van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. In dit kader is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft geen reactie gegeven. Conform het hetgeen is aangegeven in het onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' kan voor de verantwoording van het groepsrisico worden volstaan met de conclusie dat deze lager is dan $0,01 \times OW$ en dat dit geen belemmeringen oplevert.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd wordt dat de externe veiligheidsrisico's dermate laag zijn dat voor het plan geen belemmeringen aanwezig zijn op het gebied van externe veiligheid.

⁴ Risicoberekening Rijksweg A4 en situatie Dobbe Transport ten behoeve van BP Floraweg en Geestweg, Omgevingsdienst West-Holland, 12 december 2012, aanvullend verzoek 17-12-2012

5.11 Duurzaamheid

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd.

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een zeer energiezuinige woning die zelfvoorzienend is in energie. Het uitgangspunt is om zonnepanelen en een warmtepomp te plaatsen. Er zal niet worden aangesloten op het gasnet. Het initiatief is passend binnen de doelstelling om een energieneutrale gemeente te worden.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Hier zal aan worden voldaan.

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in onderstaand schema opgenomen.

Projectnaam	Floraweg 8, Roelofarendsveen
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van één woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal.
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Tuin, recreatief in gebruik
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.

natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De uitwerking van de bestemming leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 6.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn.

6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Tuin

De gronden zijn tot één meter achter de voorste grens van het bouwvlak als Tuin bestemd. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Artikel 4: Wonen

Binnen de gronden die als 'Wonen' zijn bestemd is maximaal één woning toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De woning moet binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak worden gebouwd en heeft een maximale bebouwingsoppervlak van 175m². In aanvulling op het hoofdgebouw zijn op het perceel bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximaal (totaal)oppervlak van 150m². Als gebruik zijn naast het wonen, tevens aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 6: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen over ondergronds bouwen, onderschikte bouwdelen en bestaande afmetingen en maten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 7: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 8: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkingsplan aan.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

8 Procedure

8.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). In dat kader is het uitwerkingsplan gedurende zes weken, van 18 oktober 2018 t/m 28 november 2018, in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend in deze periode.

8.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan.

Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.