

bestemmingsplan

Woelige Baren

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPWOELIGEBAREN-VAS1

Datum: 2017-10-23

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland | M. van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR140204

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel bestemmingsplan	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Planbeschrijving	8
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Haalbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Milieu	20
4.3 Externe veiligheid	25
4.4 Waterhuishouding	27
4.5 Archeologie	30
4.6 Cultuurhistorie	32
4.7 Ecologie	32
4.8 Verkeer en Parkeren	33
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Planregels	36
5.4 Wijze van bestemmen	37
6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Bijlagen	39

1 Inleiding

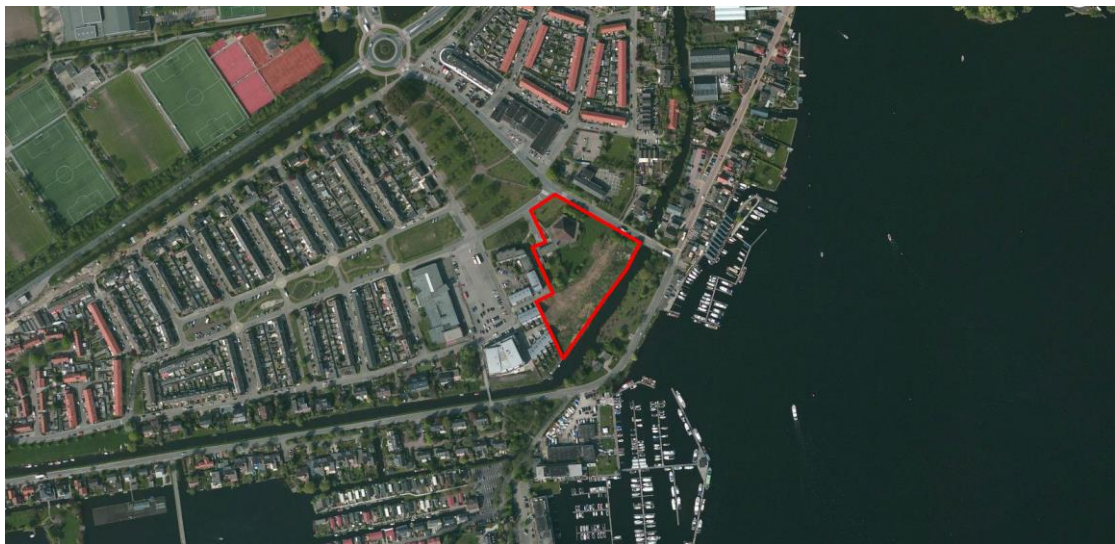
1.1 Aanleiding

ACL (Aannemers Combinatie Leiderdorp) heeft het plan opgevat een locatie aan de Meerkreuk te Oude Wetering te ontwikkelen voor woningbouw. De gemeente Kaag en Braassem staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan Oude Wetering. Op basis van dat bestemmingsplan is woningbouw niet mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw is derhalve voorliggende herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Oude Wetering, aan de Meerkreuk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Meerkreuk en de Europaweg, aan de oostzijde door de bestaande wetering en aan de zuidzijde door enkele woonpercelen die georiënteerd zijn op de Schoolbaan. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto aangegeven. In het plangebied waren een kerk (noordwestzijde) en een restaurant (gesitueerd aan de wetering) aanwezig. Beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt.



Begrenzing plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor Oude Wetering dateert nog uit 2004. Op 26 oktober 2004 is dat bestemmingsplan vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van de gemeente Alkemade, waarna het onherroepelijk is geworden in augustus 2005. De gronden in het plangebied Meerkreuk hebben op basis van dit vigerend bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke Dienstverlening (ter plaatse van de kerk) en Horeca (ter plaatse van het voormalige restaurant, dat aan de wetering gesitueerd was).

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels deze bestemmingsplanherziening dient het initiatief mogelijk gemaakt te worden.

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden

getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Gebiedsbeschrijving

Stedelijk gebied

Het dorp Oude Wetering is net als Roelofarendsveen en Nieuwe Wetering ontstaan als lintstructuur. De bebouwing is van oudsher hoofdzakelijk gesitueerd aan de Kerkstraat en de Veerstraat en is georiënteerd op de Oude Wetering. De percelen strekken zich over het algemeen uit tot een achterliggende wetering. Pas na de aanleg van de Alkemadelaan is ook het gebied tussen deze Alkemadelaan en de eerder genoemde wetering ontwikkeld. Daartoe is vanaf de Veerstraat de Weteringlaan aangelegd en vanaf de Plantage de Meerkreuk.

Landschap

Het noorden van de kern (Oude Wetering) grenst aan de ringvaart die het drooggelegde Haarlemmermeer omsluit. De karakteristiek van het dorp Oude Wetering wordt hoofdzakelijk bepaald door de ligging aan de Oude Wetering. De Kerkstraat, Veerstraat en Plantage fungeren als waterkering. Vanaf de Plantage ontsluit de Meerkreuk het lager gelegen gebied aan de overzijde van de aanwezige wetering. Het feitelijke contact met het oorspronkelijke open polderlandschap is ten gevolge van de recente dorpsuitbreidingen verloren gegaan.

Voorzieningen

In het oude lint zijn op diverse plaatsen nog kleinschalige winkelveorzieningen gesitueerd. Ook zijn in het lint maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een drietal kerken. Aan de Meerkreuk en de Europaweg zijn enkele wat grootschaliger voorzieningen gesitueerd. De voormalige kerk in het plangebied zelf is inmiddels gesloopt. Aan de noordzijde van de Meerkreuk is een school gesitueerd, alsmede winkelveorzieningen. De voorzieningen zijn alle op korte afstand van het plangebied gesitueerd.

Verkeerssituatie

De Meerkreuk vormt de verbinding tussen de Plantage en de Alkemadelaan. Het plangebied is direct gesitueerd aan de Meerkreuk, waardoor de ontsluiting van het plangebied op eenvoudige wijze kan plaatsvinden. Het verkeer kan via de Meerkreuk zoals gezegd de Alkemadelaan bereiken, waarna een vlotte afwikkeling in zowel noordelijke als zuidelijke richting mogelijk is.

Bebouwing

De bebouwing langs het oorspronkelijke lint bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige bouwvolumes. Het is een bebouwingslint met een dorps karakter. De bebouwing is bijna altijd uitgevoerd in één of twee lagen met kap. De diversiteit in het lint komt voort uit de perceelsgewijze ontwikkeling door de jaren heen. Hierdoor komen verschillende bebouwingsvormen voor. Daarnaast heeft de veranderende tijdgeest ervoor gezorgd dat er verschillende architectuurstijlen in het bebouwingslint aanwezig zijn.

De omgeving van het plangebied heeft een afwijkend karakter. Hier treffen we complexgewijze bebouwing aan alsmede wat meer grootschalige bebouwing in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, winkelveorzieningen en een appartementencomplex.

Groen en water

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de wetering en een wat groter groengebied aan de Meerkreuk.

Plangebied

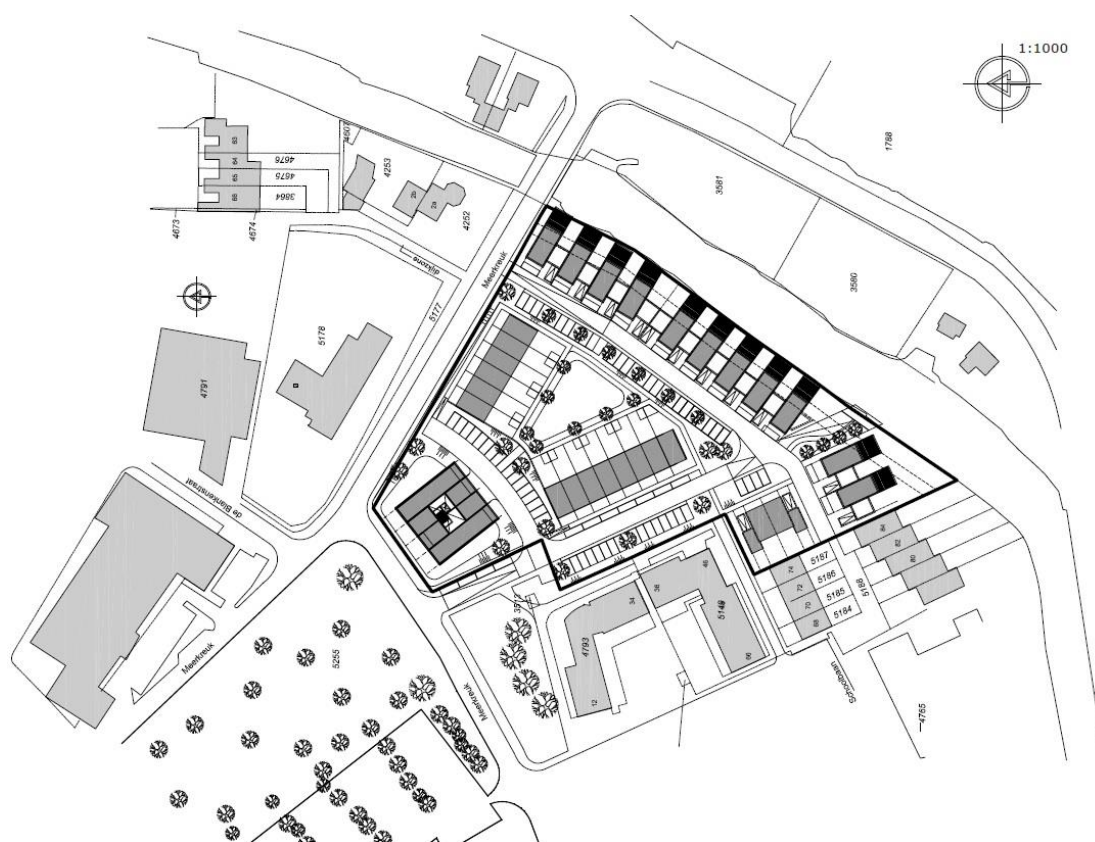
In het plangebied was een kerk aanwezig, welke reeds zijn functie verloren had. De kerk is recent gesloopt. De rest van het plangebied ligt braak vanaf het moment dat het voormalige restaurant aan de wetering gesloopt is. In het gebied zijn enkele bomen aanwezig, terwijl het braakliggende deel langzamerhand overwoekerd wordt door struikgewas.

Door de ligging van het plangebied tussen de hoog gelegen wetering en het lager gelegen gebied aan de Europaweg is er sprake van een interessant hoogteverschil van circa 3 meter tussen het oostelijk deel van het plangebied en het westelijke deel. Dit hoogteverschil is voelbaar wanneer men vanaf de Plantage via de Meerkreuk in de richting van de Alkemadelaan rijdt.

2.2 Planbeschrijving

Op onderstaande tekening is het verkavelingsplan weergegeven. Het plangebied kan verdeeld worden in 3 deelgebieden, elk met een eigen karakter:

1. Langs de wetering voorziet het plan in half-vrijstaande woningen met een riant uitzicht op de wetering. Deze bebouwing sluit aan op de bestaande woningen langs de wetering, waardoor een aantrekkelijk waterfront gerealiseerd kan worden. De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en zijn voorzien van een opvallende kap;
2. Aan de zijde van de Europaweg is een appartementencomplex geprojecteerd, bestaande uit 6 bouwlagen. Dit complex vormt een markante beëindiging van de aanwezige groenvoorziening;
3. Tussen de woningen langs de wetering en het appartementencomplex zijn 2 blokjes rijenwoningen geprojecteerd. Deze bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Daarnaast is in dit gebied nog een dubbele woning geprojecteerd.



Verkavelingstekening

Navolgende afbeeldingen geven een vogelvlucht en/of 3d impressie van de toekomstige situatie weer.



Vogelvluchtimpessie plangebied vanuit westelijke richting



Vogelvluchtimpessie plangebied vanuit zuidoostelijke richting



Impressie bouwhoogte appartementencomplex (ooghoogteperspectief)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Planspecifiek

Doordat de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

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

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het plan moet daarom aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie Zuid-Holland vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Op 9 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' en de bijbehorende 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Deze beleidsdocumenten vervangen de 'Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland' en de 'Verordening Ruimte' (2010). Daarnaast is de provinciale Woonvisie 2011-2020 van toepassing. Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit 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 gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

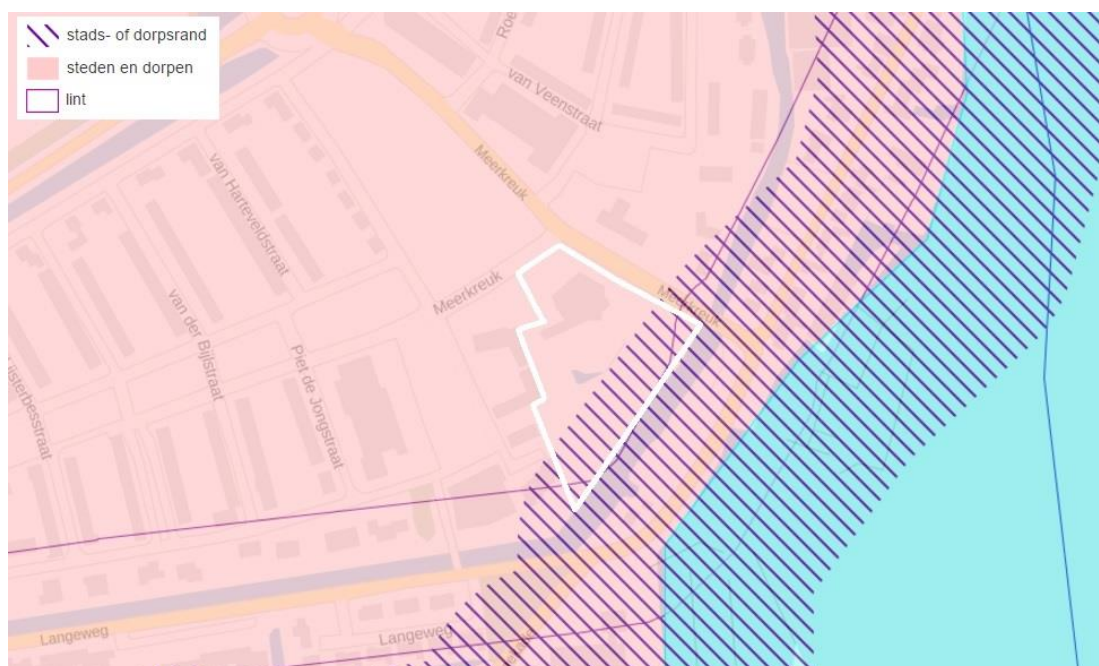
Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk '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'. De verschillende onderdelen zijn samengevat weergegeven op een kaart met de volgende vier kaartlagen:

- laag van de ondergrond;
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- laag van de stedelijke occupatie;
- laag van de beleving.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een uitsnede van de overzichtskaart van de VRM.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit (globale ligging plangebied: witte omkadering)

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd, net buiten het lint 'Plantage'. Daarmee draagt het voornemen het plangebied te herontwikkelen naar woningbouw bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de agglomeratiekracht'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Programma ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook het Programma Ruimte vastgesteld. Dit Programma kent, net als de Visie Ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie Ruimte en Mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma Ruimte.

Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, scheidt de provincie belangrijke

voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving. De verschillende activiteiten zijn inzichtelijk gemaakt in de Actieagenda ruimte.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland. In het Programma Ruimte zijn de woningbehoefteraming en de bevolkingsprognose opgenomen voor deze regio. De behoefte- en bevolkingsraming uit het Programma Ruimte is inmiddels achterhaald. In de Regionale woonagenda Holland Rijnland is uitgegaan van de meest actuele cijfers. Zie verder toelichting paragraaf 3.3.2 voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

3.2.3 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: *'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:*

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

Er dient te worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden.

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van de regionale visie (lid 3) aangeven in hoeverre

daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale woonvisie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

De woningbouwontwikkeling past binnen de contouren van de regionale woonvisie en voldoet hierdoor aan de eerste stap van bovengenoemde Ladder van Duurzame verstedelijking.

Omdat de locatie gesitueerd is binnen de contouren van het bestaande dorpsgebied en voorziet in een doelmatig hergebruik van vrijkomende ruimte, kan gesteld worden, dat ook voldaan wordt aan de tweede stap van deze Ladder.

3.2.4 Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Begin 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten vormt het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Voor het plangebied is geen van de landschappelijke kenmerken van toepassing.



Planspecifiek

Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. Doel van het voorliggende plan is de transformatie mogelijk te maken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Deze locatie is niet gelegen in een van de gebiedsprofielen en daarom is de geplande ontwikkeling niet in strijd met het gebiedsprofiel "Hollandse Plassen".

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Oude Wetering maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie 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 van Holland Rijnland 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:

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

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a, c en e en past binnen deze kernbeslissingen.

3.3.2 Regionale Woonvisie

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 aantonen 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 dat 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.

Zoals gezegd zijn alle regionale woonvisies inmiddels door GS aanvaard. Als onderdeel van de aanvaarding is door Provincie Zuid-Holland vereist dat er sprake is van inzicht in een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende jaren. Voor de regio Holland-Rijnland (waartoe onder andere de gemeente Kaag & Braassem behoort) wordt uitgegaan van een verwachte marktopname van in totaal gemiddeld 1380 woningen per jaar. Deze verwachte marktopname heeft een andere status dan de oude woningbouwprogramma's. Het is geen statisch programma en wordt jaarlijks bezien door de regio's op actuele inzichten.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling van ongeveer 49 toe te voegen woningen past binnen de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Daarom vormt de regionale woonvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een

duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

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

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

Planspecifiek



Uitsnede kaartblad 'Structuurvisie'

De ontwikkeling in het plangebied Meerkreuk omvat een kleinschalige herstructurering binnen de bestaande woonomgeving. Als zodanig past deze ontwikkeling binnen de kaders, die in de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie zijn opgenomen.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

De Nota inbreidingslocaties heeft slechts betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Dergelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden middels een ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd.

3.4.3 Welstandsnota

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

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart.

Planspecifiek

Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beschermd worden. Dat betekent dat bij monumenten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een welstandstoets plaatsvindt. Hiertoe toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan op redelijke eisen van welstand. De beoordelingsaspecten voor deze toets zijn in de welstandsnota opgenomen.

De volgende afbeelding toont een fragment van de welstandskaart.



Uitsnede welstandskaat

Het beschermde dorpsgezicht is gesitueerd buiten de begrenzing van het plangebied. Daarnaast komen in het plangebied zelf geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten voor. Om deze redenen is het plangebied zelf welstandsluw.

4 Haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

In het plangebied wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling. Deze activiteit wordt genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen valt onder onderdeel D.11.2. De voorgenomen ontwikkeling is veel kleiner dan de drempelwaarde, die in het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen. Er geldt geen verplichting om een *m.e.r. beoordeling* uit te voeren. In de volgende hoofdstukken van de toelichting wordt het effect van het plan voldoende beschreven.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Door Inventerra Comon Services bv is in februari 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ([bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op nagenoeg de gehele onderzoekslocatie is in de grond tot diepten variërend van 0,5 m-mv, en plaatselijk tot 1,5 m-mv, een bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin) aangetroffen;
- Het puinhoudende veen blijkt licht verontreinigd met lood, minerale olie en PAK;
- Het puinhoudende zand blijkt na separate analyse overwegend licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK;
- Alleen ter plaatse van boring 111 (inrit) blijkt het puinhoudende zand sterk verontreinigd met lood;
- In de zandige bovengrond, zonder bijmenging met bodemvreemde materialen, zijn geen verontreinigingen aangetoond;
- In de venige ondergrond, zonder bijmenging met bodemvreemde materialen, zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood en minerale olie geconstateerd;
- In het mengmonster van de matig puinhoudende grond is geen asbest aangetoond;
- Het grondwater uit peilbuis 109 bleek in eerste instantie sterk verontreinigd met barium en lichtverontreinigd met zink. Na herbemonstering werd voor barium nog een matig verhoogde concentratie vastgesteld.

De voor de onderzoekslocatie gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient verworpen te worden, vanwege de aangetoonde sterke verontreiniging met lood ter plaatse van boring 111, de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK in de overige grond en de licht verhoogde zinkconcentratie en matig verhoogde bariumconcentratie in het grondwater.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal. Gezien de integrale bijmenging met bodemvreemd materiaal in de bodem op de gehele locatie en de overwegend licht verhoogde gehalten, is op de locatie naar verwachting sprake van een diffuse lichte verontreiniging. Voor de afwijkende sterke verontreiniging met lood ter plaatse van boring 111 (inrit) is geen eenduidige verklaring te geven. Mogelijk is sprake van een zogenaamde "spot", doordat bij de inrit in het verleden ander materiaal is opgebracht. Het afwijkende gehalte kan ook veroorzaakt zijn door heterogeniteit, als gevolg van de bijmengingen met bodemvreemde materialen.

De verhoogde bariumconcentratie in het grondwater betreft een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde in combinatie met een nog niet volledig hersteld bodemevenwicht. Vanwege de aangetoonde sterke verontreiniging met lood bij boring 111 moet een nader onderzoek uitgevoerd worden om de omvang in kaart te brengen. Met de uitkomsten van dit onderzoek kunnen de vervolgstappen worden bepaald. Dit leidt niet tot een planologische belemmering.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

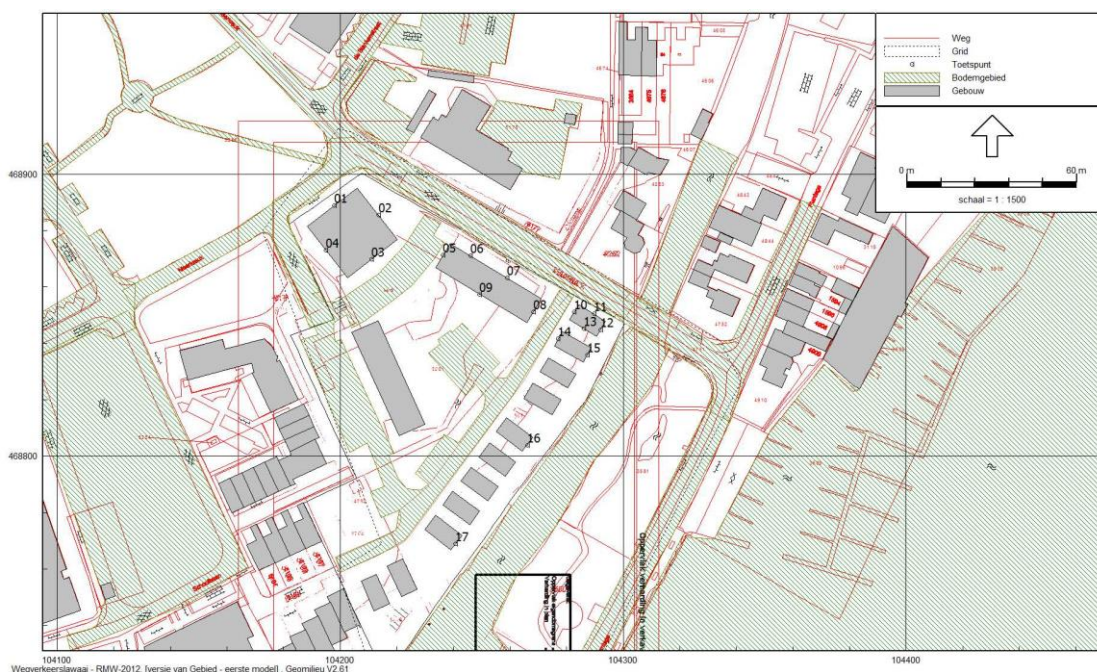
Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Door Adviesbureau van der Boom is in februari 2015 een onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting door het wegverkeer op de geprojecteerde woningen in het plangebied Meerkreuk (bijlagen bij toelichting bijlage 2). Het plangebied is namelijk gelegen binnen de geluidzone van de Meerkreuk en de Plantage. De woningen liggen op een afstand van tenminste 7 tot 11 meter uit de as van de Meerkreuk en op ten minste 49 meter uit de as van de Plantage. Een deel van de Meerkreuk richting Europaweg is een 30 km weg. Voor de overige delen van deze weg en voor de Plantage bedraagt de maximum snelheid 50 km/uur.

Op basis van het verrichte onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden. Het rapport zelf is als bijlage opgenomen.

Op onderstaande tekeningen is te zien voor welke waarneempunten de geluidsbelasting is berekend. Ook is grafisch aangegeven welke geluidbelasting de woningen ondervinden ten gevolge van de afzonderlijke wegen.





Figuur 1, 2 en 3 uit het rapport van Van der Boom

De geluidbelasting door wegverkeer op de Meerkreuk bedraagt ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh op het woongebouw in rekenpunt 2, 52 dB op de rijenwoningen in rekenpunt 6 en 7, en 54 dB op de woning in rekenpunt 11.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevel van de woningen in deze rekenpunten. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woningen is op deze locatie eveneens niet haalbaar. Voor de gevels van de woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 50 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh op het woongebouw in rekenpunt 2, 52 dB op de rijenwoningen in rekenpunt 6 en 7, en 54 dB op de woning in rekenpunt 11.

De woningen voldoen aan het criterium voor het vaststellen van een hogere waarde omdat de woningen dienen als vervanging van de bestaande bebouwing en omdat ze door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

De woning in rekenpunt 11 voldoet aan de voorwaarde van één stille gevel voor woningen met een geluidbelasting vanaf 53 dB. Deze woning heeft een geluidluwe zijgevel en achtergevel (rekenpunt 12 en 13). De buitenruimte is gesitueerd aan de geluidluwe gevels.

Voor de gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting op de noordoostgevel gevel van de woning in rekenpunt 11 bedraagt zonder aftrek 59 dB.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van circa 50 woningen. Dit voorziet in een maximale toename van ongeveer 350 verkeersbewegingen. Daarmee draagt het plan niet bij aan jaargemiddelden voor luchtkwaliteit. Tevens kan het project aangemerkt worden als 'niet betekende mate'. In de huidige situatie voldoet het gebied aan de grenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de huidige luchtkwaliteit voldoet aan jaarlijkse grenswaarde. Zowel voor stikstofdioxide als voor fijn stof (PM10) dient de jaarlijkse grenswaarde van 40 microgram/m³ niet overschreden te worden. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor fijn stof PM2,5 geldt een richtwaarde van 25 microgram/m³

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof PM10 in de gemeente nergens hoger zijn dan 35 microgram /m³ (2014) en de grenswaarde voor fijn stof PM2,5 niet wordt overschreden. Het is de verwachting, dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de lucht in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het RBDS en de duurzaamheidsagenda.

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook

landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich de Gerardusschool. Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG dient in een rustige woonwijk een afstand van minimaal 30 meter in acht genomen te worden tussen een school en woningbouw. De feitelijke afstand bedraagt minimaal 26 meter. Daarmee zou net niet voldaan worden aan de richtlijn van 30 meter. Er zijn echter redenen om de omgeving van het plangebied niet te beschouwen als een rustige woonwijk, maar als een gemengd gebied. Er komen immers verschillende functies voor in de directe omgeving van het plangebied: naast woningen ook scholen en winkelveorzieningen. In een gemengd gebied is een afstand van 10 meter voldoende tussen een school en woningbouw. Daaraan kan in dit geval ruim voldaan worden.

Geconcludeerd kan worden, dat er voldaan kan worden aan de in acht te nemen afstanden, zoals die in de brochure Bedrijven en milieuzonering zijn opgenomen.

4.3 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

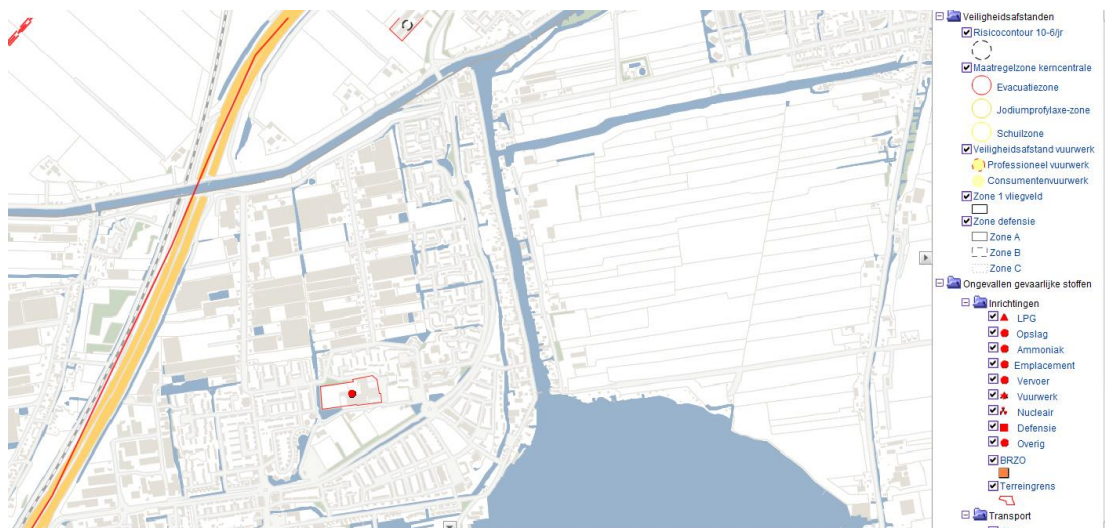
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg). De geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat vermoedelijk in 2015 in werking zal treden. In het Bevt is in artikel 7 te lezen, dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor de hulpdiensten om een ramp te bestrijden, voor zover het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bij nieuwbouwprojecten moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een calamiteit voordoet op de transportroute. Een risicoberekening is niet verplicht voor plannen, die op meer dan 200 meter van de transportroute liggen (artikel 8 Bevt).

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart

In het plangebied zijn geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen aanwezig. Daarnaast is het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen niet aan de orde in het plangebied.

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de A4. Vanwege het transport van giftige vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 namelijk een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Daarom dient aandacht besteed te worden aan de rampenbestrijdingsmogelijkheden en op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen.

De A4 heeft diverse op- en afritten. Daarom is het mogelijk eventuele rampen op de A4 van verschillende kanten te benaderen om vervolgens tot bestrijding over te gaan. Ook de mogelijkheden om de ramp vanuit de lucht te bestrijden is aanwezig, gezien de geringe afstand tot Schiphol met alle aanwezige bestrijdingsvoertuigen.

Daarnaast kunnen de mensen in het plangebied altijd via verschillende routes het plangebied verlaten. Op deze wijze kunnen zij zich goed in veiligheid brengen.

Een risicoberekening is niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4 (circa 600 tot 1350 meter). Uit eerdere berekeningen (onder andere Risicoberekening BP Bedrijventerrein A4 (ODWH, 2013) en Risicoberekening BP Sotaweg 134-150 (ODWH, 2013)) is bovendien bekend, dat het groepsrisico van de A4 ter hoogte van Oude Wetering kleiner is dan 0,1

Dit plan heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico of andere Externe Veiligheid aspecten zoals rampenbestrijding en mogelijkheden voor zelfredzaamheid. De aanwezige personen moeten in geval van het vrijkomen van een giftige wolk wel tijdig gewaarschuwd worden om naar binnen te gaan en vervolgens deuren, ramen en ventilatieopeningen te sluiten.

4.4 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen,

voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde 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 vervuulende 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.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Huidige verharde oppervlakte

In overleg met het Hoogheemraadschap is duidelijk geworden, dat de verharding, die meer dan een jaar geleden "onthard" is niet meegenomen mag worden bij het bepalen van de huidige oppervlakte aan verharding. Daarom is berekend, hoeveel verharding er nu nog aanwezig is, dan wel minder dan een jaar geleden is "onthard". De bestaande verharding bestaat uit de kerk en de aansluitende verharding rondom de kerk, alsmede een gedeelte van de oude toegangsweg naar het voormalige restaurant. In totaal beslaat dit een oppervlakte van 1.475 m² (kerk en omgeving) + 262 m² (oude klinkerweg), dus in totaal 1.737 m².

Minder dan een jaar geleden is het laatste gedeelte van de verharding bij het voormalige restaurant opgebroken. Dit betrof in totaal 181 m².

Een en ander betekent, dat er uitgegaan mag worden van in totaal 1.918 m² aan verharding.

Toekomstig verhard oppervlakte

In de beoogde situatie wordt het gebied getransformeerd naar een woningbouwgebied. De verharding in deze situatie bestaat uit de daken van gebouwen en de verharding van de rijlopers (wegen), trottoirs en de parkeervlakken. Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt circa 5.560 m².

Oppervlakte huidige oppervlakte water

In de bestaande situatie is in het plangebied een kleine watergang aanwezig. Deze watergang zal in de beoogde situatie worden gedempt. De oppervlakte van deze watergang bedraagt circa 150 m².

Totale compensatie

Bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² vraagt het Hoogheemraadschap een compensatie van 15% over de totale verhardingstoename. De toename van verharding bedraagt 5.560 m² - 1.918 m² = 3.642 m². 15% van 3.642 m² is 546 m². Dat betekent, dat in het plangebied rekening gehouden dient te worden met 546 m² aan waterberging. Voorts wordt als gevolg van het plan 150 m² watergang gedempt. Deze meters dienen 1:1

gecompenseerd te worden. Het totale areaal aan open water dat gerealiseerd dient te worden bedraagt dus 696 m² (546 m² + 150 m²).

Op de tekening van het verkavelingsplan is aangegeven op welke wijze deze oppervlakte aan waterberging gevonden kan worden: deels rond het appartementengebouw en deels centraal in het plangebied.

Riolering en drainage

De riolering en drainage binnen het plangebied is afgestemd in een overleg op 27 juni 2017 tussen Hoogheemraadschap van Rijnland, gemeente Kaag en Braassem, Aannemingscombinatie 'Leiderdorp' bv, Civilink Ingenieursbureau en Van Hoof Project & Watermanagement. Voor de realisatie van circa 49 woningen onder de noemer 'De Woelige Baren' wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel gerealiseerd.

Het hemelwater wordt afgevoerd via een HWA-stelsel naar de in het plan te realiseren waterpartijen. Het stelsel behoeft geen zuiverende voorziening. De waterpartij met de lage waterstand heeft in het plan een overloop via een stuw op het bestaande HWA-riool in de Schoolbaan. Het plan heeft voldoende oppervlaktewater ten opzichte van het aan te sluiten verhard oppervlak, waardoor de overloop beperkt zou kunnen worden door middel van een knijpconstructie. Zo kan de waterpartij met de lage waterstand bij een vrije uitstroom tevens dienst doen als berging voor het benedenstrooms gelegen bestaande HWA-stelsel.

Om aanvulling van de waterpartij met de hoge waterstand en doorspoeling van beide waterpartijen mogelijk te maken, wordt het plan voorzien van een met de hand bedienbare inlaat voorzien van hangslot vanuit de zuidoostelijk gelegen bestaande watergang.

Het nieuw aan te leggen DWA-stelsel zal naar het bestaand gemengd riool in de Meerkreuk afvoeren.

Om voldoende ontwatering van het gebied te realiseren worden 2 separate drainagestelsels aangelegd. Voor de lage gebieden, inclusief het zuidelijk deel van het gebied wordt een stelsel aangelegd dat afvoert op het lage vijverpeil 4,72 m -NAP. Voor het hoger gelegen oostelijk deel wordt drainage aangelegd dat afvoert op het hogere peil van 3,6 m -NAP.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden, dat er in het plangebied zorggedragen kan worden voor voldoende watercompensatie. De wijze, waarop het een en ander civieltechnisch uitgewerkt zal worden, zal in overleg met gemeente en Hoogheemraadschap nader bepaald worden.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 23 mei 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Deze kaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart

In het plangebied zijn de volgende gebieden aanwezig:

- Historische kernen;
- Lage verwachting.

In de volgende tabel zijn de doelstellingen, voorwaarden en maatregelen weergegeven die bij deze gebieden horen.

	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
Historische kernen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Lage verwachting	Geen	Geen	

Door Transect is in maart 2015 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Op basis van de resultaten van het archeologische bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied alleen ter hoogte van de dijk een middelhoge archeologische verwachting heeft op resten uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Deze verwachting hangt samen met de aanwezigheid van een oude ringdijk in het zuidoosten die op kaartmateriaal uit 1615 al zichtbaar is. Aan de hand van het historische kaartmateriaal lijkt er in het plangebied geen bebouwing aanwezig te zijn in de Nieuwe Tijd. Bewoning uit deze periode en zeker uit de Late Middeleeuwen valt op basis van dit historische kaartmateriaal echter niet uit te sluiten. In het gebied achter de dijk geldt een lage archeologische verwachting voor alle perioden, omdat het veen hier ontgonnen is en de top van de vlakke- en getijafzettingen verstoord is.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek kan vastgesteld worden dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd ter hoogte van de dijk. In het gebied achter de dijk worden geen archeologische resten verwacht. Transect adviseert om bodemingrepen in het plangebied ter hoogte van de dijk zoveel mogelijk te beperken, in ieder geval niet dieper dan 50 cm –Mv, omdat het hier gaat om een historische ringdijk waarvan de opbouw archeologisch interessant kan zijn. Indien

bodemingrepen in de dijk noodzakelijk zijn, wordt geadviseerd om de dijk eerst karterend te onderzoeken door middel van boringen. Dit houdt in dat de dijk opnieuw door middel van grondboringen onderzocht zal worden, maar dat de spreiding hierbij kleiner is en er ook gezocht zal worden naar archeologische indicatoren.

De 11 dijkwoningen komen circa 10 meter achter de dijk te liggen in de zone waar het maaiveld opgehoogd moet worden om aan het leggerprofiel van het Hoogheemraadschap te voldoen. Het peilniveau van de woningen aan de waterzijde is 80 cm beneden NAP, de kruin van de dijk is 86 cm beneden NAP. De dekking ten opzichte van het huidige maaiveld is meer dan voldoende: er vinden geen bodemingrepen dieper dan 50 cm - Mv plaats.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.6 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem is onderdeel van een grootschalig veengebied, de Rijnstreek genaamd. Het is een typisch Hollands landschap, met een sterk door de mens bepaalde ontstaansgeschiedenis. De historische stedenbouwkundige structuur en de cultuurhistorische bebouwing zoals molens, boerderijen, gemalen, pastorieën, kerken en bijzondere woonhuizen zijn karakteristiek voor het veenlandschap van Kaag en Braassem. Ze bepalen in sterke mate de sfeer in de kernen en het landelijk gebied. In de kernen is de lintstructuur beeldbepalend, in het landelijk gebied zijn dat vaker de individuele monumentale gebouwen.

Het plangebied is gelegen "achter het lint" en om die reden behoeft er bij benutting van de gronden voor woningbouw niet aangesloten te worden bij de karakteristiek van het lint. Met andere woorden: het is mogelijk de woningen in het plangebied Meerkreuk een uitstraling te geven, die afwijkt van de verschijningsvorm van het beeldbepalende lint.

Beschermd Dorpsgezicht

De lintbebouwing langs de Kerkstraat, de Veerstraat en een gedeelte van de Plantage is heel herkenbaar en heeft haar oorspronkelijke karakter nog grotendeels behouden. Om die reden is dat gebied aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het plangebied aan de Meerkreuk ligt buiten de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Door Blom Ecologie is in januari 2015 een oriënterend onderzoek verricht naar beschermde flora en fauna in het plangebied. Dit rapport is in april 2017 geactualiseerd naar de Wet natuurbescherming. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie maakt mogelijk onderdeel uit van het (algemene) foerageergebied van vleermuizen. De planlocatie is mogelijk onderdeel van het leefgebied van rugstreeppad. Tevens kan gedurende de ontwikkeling geschikt habitat ontstaan voor de rugstreeppad. De oeverzones van het boezemwater, bomen, struiken en overige beplanting zijn geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is geen sprake.

De ontwikkeling van het terrein en de bouw van de woningen leidt, behoudens potentieel leefgebied van de rugstreeppad, niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Middels een aanvullend onderzoek in de periode april- juli dient te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de rugstreeppad. Dit onderzoek is reeds in gang. De bevindingen worden te zijner tijd in dit bestemmingsplan opgenomen.

Effecten op het leefgebied, voortplantingswateren of overwinteringslocaties van de rugstreeppad is goed te mitigeren en/of te compenseren. Indien een ontheffing noodzakelijk is, is het de verwachting dat deze, na het treffen van de juiste maatregelen, door de provincie zal worden afgegeven. Conform de Wet natuurbescherming, paragraaf 3.2, artikel 3.8 lid 5 a,b,c, is vrijstelling mogelijk indien er: (a) geen andere bevredigende oplossing is, (b) er sprake is van een wettelijk belang (o.a. dwingende reden van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard) en (c) er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding. Alle bovenstaande aspecten zijn in relatie tot de beoogde ingreep en betreffende soort goed te motiveren.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

De realisatie van woningen aan de Meerkreuk 1 te Oude Wetering is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

In het kader van de Zorgplicht dient bij het uitvoeren van werkzaamheden voorzichtig te worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna.

4.8 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

4.8.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkelingen in het plangebied zullen bestaan uit 11 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen, 14 rijwoningen en 22 appartementen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel).

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
Vrijstaand (koop)	11	8,1	89,1
Twee-onder-een-kap (koop)	2	7,7	15,4
Tussen/Hoek (koop)	14	7,3	102,2
Appartement (koop, etage, midden)	22	5,9	129,8
Totaal	49	-	336,5

Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van circa 337 motorvoertuigen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten door 1 aansluiting op de Meerkreuk (nabij de wetering) en 1 aansluiting op de Europaweg. Deze beide aansluitingen zijn in het plangebied intern verbonden, waardoor de toekomstige bewoners de mogelijkheid hebben te kiezen uit twee mogelijkheden om het gebied per auto te bereiken.

Beide wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. Er geldt een maximumsnelheid van 30 en 50 km/uur. Voor de erftoegangswegen is een verkeersintensiteit van 2.500 motorvoertuigen per etmaal passend. Hiermee zijn de Europaweg en Meerkreuk in staat het verkeer dat gegenereerd wordt door onderhavige ontwikkeling (circa 169 motorvoertuigen per etmaal per weg) te verwerken.

Met nadruk kan opgemerkt worden, dat het plangebied voor gemotoriseerd verkeer niet ontsloten wordt vanaf de Schoolbaan. Wel bestaat de mogelijkheid voor fietsers en voetgangers om vanaf de Schoolbaan het gebied te bereiken.

4.8.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Onder meer vanuit de gemeentelijke Nota Vereveningsfondsen wordt het parkeren deels op eigen terrein opgevangen. Het parkeren wordt middels een parkeervakrichting opgelost. Conform de CROW (zelfde aanwijzingen als onder paragraaf 4.8.1) is berekend hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden (zie tabel).

Type woning	Aantal woningen	Parkeercijfers per woning	Totaal
Vrijstaand (koop)	11	2,1	23,1
Twee-onder-een-kap (koop)	2	2,1	4,2
Tussen/Hoek (koop)	14	1,8	25,2

Appartement (koop, etage, midden)	22	1,8	39,6
Totaal	49	-	92,1

Voor het totale plangebied geldt dat in totaal minimaal 93 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het plangebied worden in totaal 93 parkeerplaatsen gerealiseerd: 63 parkeerplaatsen in de vorm van haaksparkeren, 11 parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren en 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Alle parkeerplaatsen zijn op maaiveld gesitueerd. Voorzien wordt in minimaal 1 parkeerplaats per half-vrijstaande, dan wel dubbele woning op eigen erf. Hiermee wordt aan de eisen voldaan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het openbaar groen in het plangebied. Ondergeschikt groen is in veel gevallen ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer'. De bestemming Groen maakt het niet mogelijk dat de gronden in gebruik worden genomen als tuin ten behoeve van de naastgelegen percelen.

Tuin

De tuinen in het plangebied zijn ondergebracht in de bestemming 'Tuin'. Binnen deze gronden laat het bestemmingsplan geen bebouwing toe. Daarnaast blijft het wel mogelijk om op de gronden met de bestemming 'Tuin', op grond van het Besluit omgevingsrecht, vergunningsvrij het een en ander te realiseren.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen en paden in het plangebied. Ondergeschikt groen is ook ondergebracht onder de bestemming Verkeer.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor het open water in het plangebied.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is de meest voorkomende bestemming voor de bebouwing in het plangebied. Waar geen aanduiding is opgenomen zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan. Bij de woningen wordt het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding aangegeven.

De bebouwingsregeling voor bijbehorende bouwwerken is afgestemd op het vigerende recht. Naast de woonfunctie is het toegestaan een gedeelte van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep. Na afwijking is een bedrijf aan huis mogelijk.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' zijn opgenomen om de aanwezige en mogelijk te verwachten archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming voorziet in een beschermingsregeling voor de waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een aanvullende omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de afgifte van deze vergunning wordt nader advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Overleg en inspraak

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden worden aan diverse instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan zal enkele weken ter visie worden gelegd. In de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak zullen de reacties genoemd worden en inhoudelijk behandeld.

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Akoestisch onderzoek
- 3 Archeologisch onderzoek
- 4 Ecologisch onderzoek