

bestemmingsplan

Karperhof, Woubrugge

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2024-06-17

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. T. Ponse

Kenmerk Buro SRO: SR230124

Opdrachtgever: Jobo de Bouwers

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 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieuaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage.....	22
4.2 Bodem.....	24
4.3 Geluid	25
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit.....	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Ecologie.....	32
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.10 Verkeer en parkeren	38
5 Juridische planbeschrijving.....	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Toelichting.....	40
5.3 Verbeelding.....	40
5.4 Planregels	40
5.5 Wijze van bestemmen	41
6 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Vooroverleg.....	44
7.3 Zienswijze.....	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

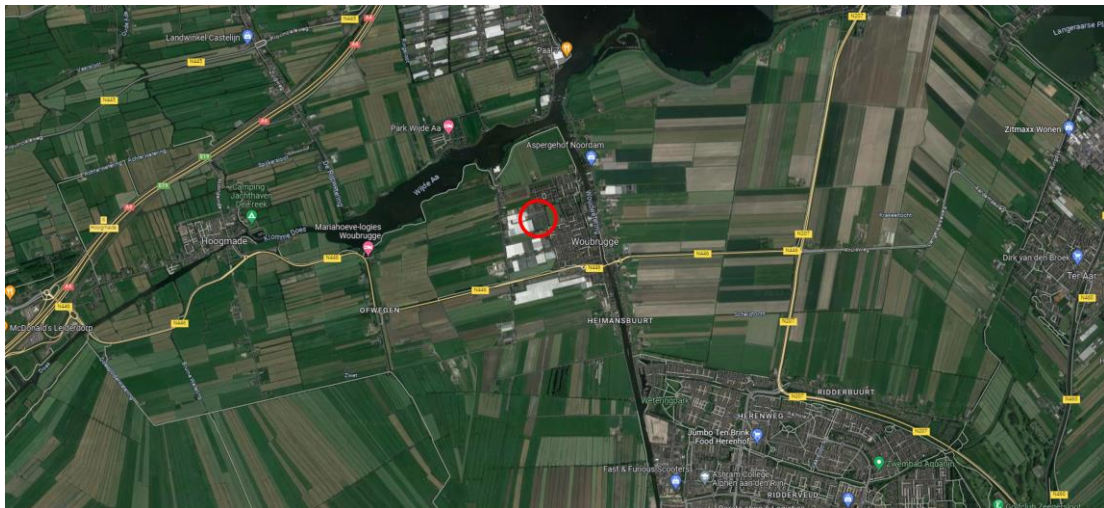
De initiatiefnemer is voornemens een gedeelte van de oostelijke gronden van Nolina Kwekerijen BV te herontwikkelen naar een nieuwe woonwijk, bekend onder de naam Karperhof. In de huidige situatie is de locatie, die zich bevindt in het westelijke deel van Woubrugge, onbebouwd. Op hoofdlijnen bestaat de woningbouwontwikkeling uit de realisatie van 66 woningen die variëren in woningtype en omvang.

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018, en voor enkele delen aan de noord- en zuidkant van het plangebied het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', vastgesteld op 23 november 2020. Het plangebied is grotendeels voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'sierteelt'. Het realiseren van een woonwijk bestaande uit 66 woningen past niet binnen deze bestemming. Om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende plan is onderdeel van de percelen gelegen aan de Oudendijkseweg 11 - 15a te Woubrugge. Het plangebied is gelegen aan de westelijke dorpsgrens van Woubrugge en ligt direct naast een veldsportcomplex van de voetbalvereniging Woubrugge. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door het dorpsgebied van Woubrugge. De locatie is kadastraal bekend onder de gemeente Woubrugge, sectie B, percelen 4627 en 4470. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 2 ha.

Hieronder is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)



Fragment geldend bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', zonder bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven met ondergeschikte wandel-, fiets- en ruiterpaden, kleinschalige natuurontwikkeling en teeltondersteunende voorzieningen zoals wegen, nutsvoorzieningen en water(berging). Het realiseren van 66 woningen past niet binnen deze bestemming. Daarnaast beschikt het bestemmingsplan niet over relevante uitwerkings- en wijzigingsregels of andere afwijkingsmogelijkheden.

De ontsluiting van het beoogde woongebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'. De gronden aan de noordzijde zijn binnen dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen', de gronden aan de zuidzijde van de bestemming 'Sport'. Binnen beide bestemmingen is het niet mogelijk de ontsluiting van het beoogde woongebied te realiseren.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is gezien het voorgaande een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar in.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevant beleid vanuit het rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieuaspecten waarmee dit plan onderbouwd wordt. De juridische planbeschrijving wordt opgenomen in hoofdstuk 5, waarna hoofdstukken 6 en 7 in gaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

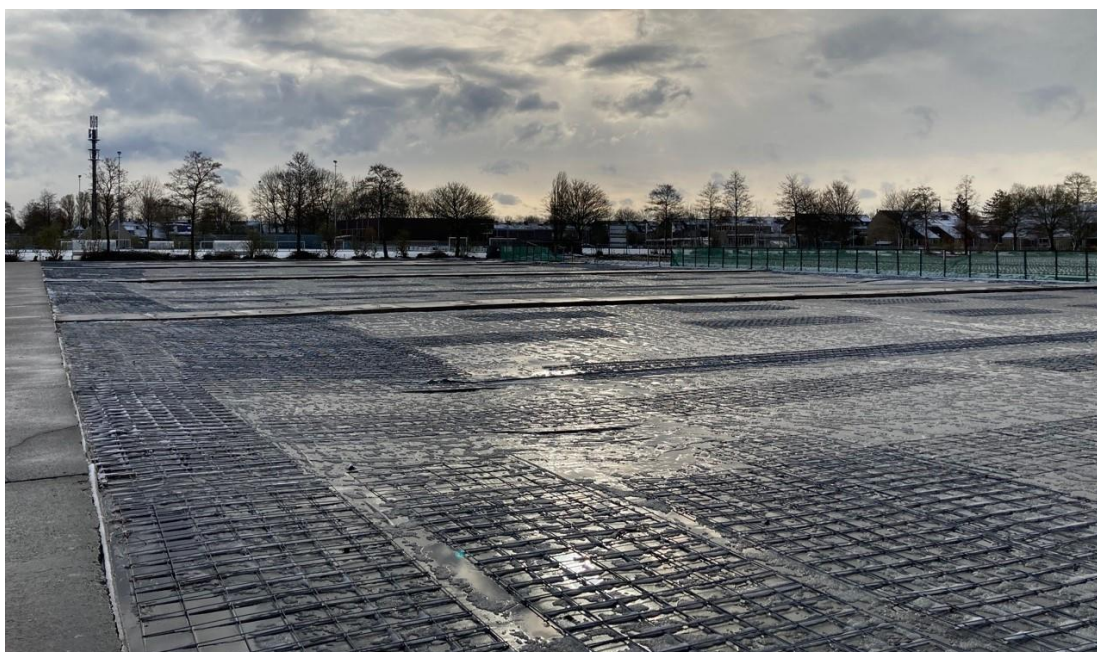
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op een gedeelte van het achterterrein van Nolina Kwekerijen B.V. aan de Oudendijkseweg. Het terrein is momenteel in gebruik als sierteeltgrond en is afgedekt met worteldoek en stelconplaten. Het plangebied is afgebakend door de slotenstructuur die het plangebied scheidt van de woonbuurt in het noorden en de sportcomplexen in het oosten en het zuiden. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van het plangebied weergegeven.

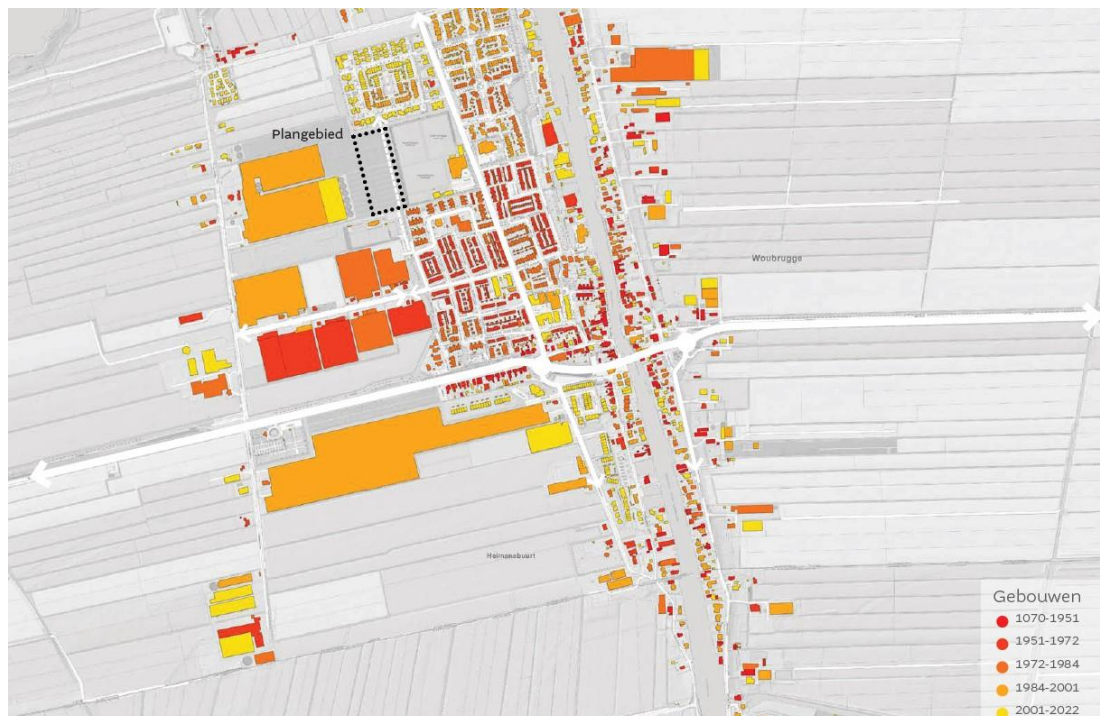


Impressie plangebied, zicht op woonwijk (bron: Jobo de Bouwers, d.d. april 2022)



Impressie plangebied, zicht op veldsportcomplex (bron: Jobo de Bouwers, d.d. april 2022)

Vanaf de jaren '50 is Woubrugge sterk gegroeid. Zo is er een groot aantal woningen gerealiseerd en zijn er langs de Tuindersweg en Oudendijkseweg verschillende glastuinbouwcomplexen ontstaan. Over de jaren is het dorp steeds verder uitgebreid richting de Leidse Slootweg en Oudendijkseweg. Op navolgende afbeelding is de historische groei van de bebouwing in Woubrugge weergegeven.



Historische groei bebouwing Woubrugge (bron: LAP Landscape & Urban Design)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt getransformeerd naar een aantrekkelijke woonbuurt bestaande uit 66 woningen. Daarbij is aandacht voor de bestaande structuren en de relatie met de omgeving. Voor de ontwikkelingen is een plantekening vervaardigd, die een beeld geeft van de toekomstige invulling. Omdat nog onzeker is of dit de definitieve verkaveling is biedt voorliggend bestemmingsplan flexibiliteit om de situering van de woningen binnen aangewezen woonvelden te verplaatsen. Wel zal in ieder geval voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen conform het gemeentelijke beleid.

Op navolgende afbeelding is de plantekening weergegeven.

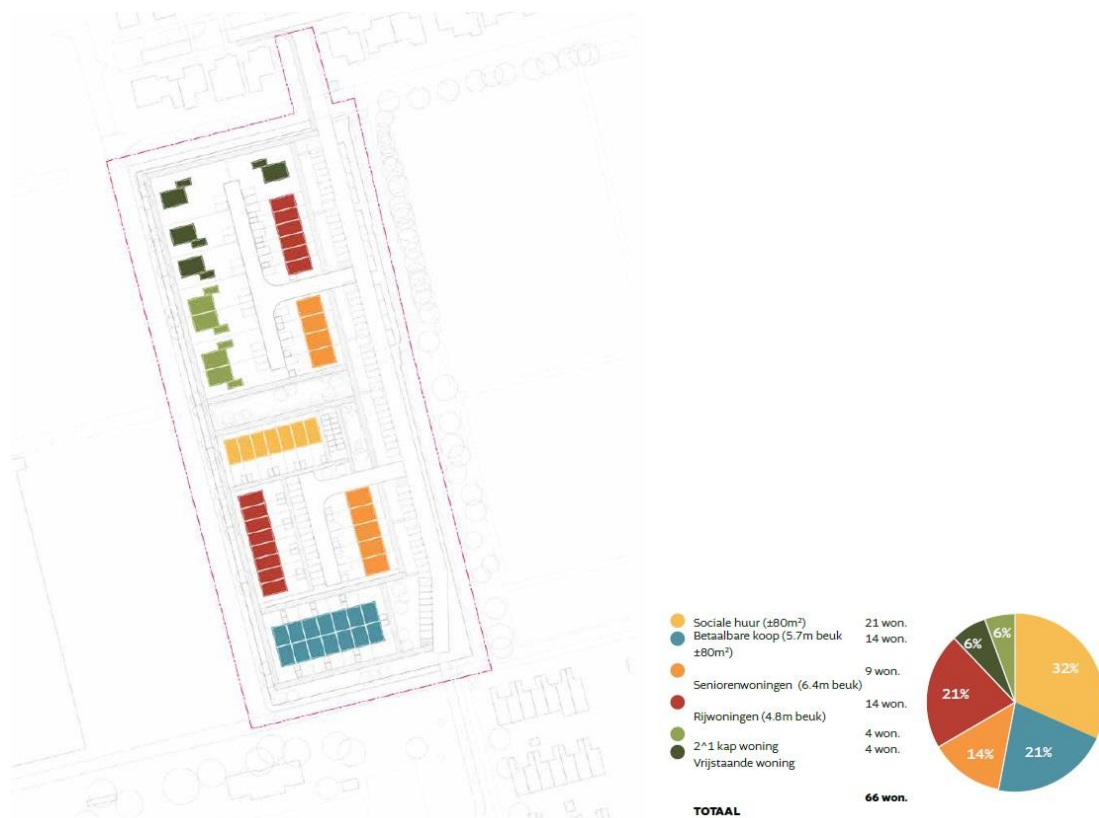


Plantekening Karperhof (bron: LAP Landscape & Urban Design)

Navolgend wordt kort op de verschillende planonderdelen ingegaan.

Woonprogramma

Er worden in het plangebied maximaal 66 woningen gerealiseerd, bestaande uit in ieder geval 21 sociale huurwoningen en voorlopig 14 sociale koopwoningen, 9 seniorenwoningen, 14 rijwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. Op navolgende afbeelding is weergegeven hoe deze woningtypen over het plan verdeeld zijn.



Programma in relatie tot plangebied (bron: LAP Landscape & Urban Design)

De bebouwing staat evenwichtig verspreid over het plangebied, waarbij het appartementengebouw/beneden-bovenwoninggebouw centraal in het gebied komt te staan. In het gebouw worden 21 sociale huurappartementen/beneden-bovenwoningen gerealiseerd. De 7 woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig, doordat de bewoners geen trap hoeven te lopen. Daarnaast beschikken deze woningen over een kleine tuin met berging. De overige appartementen beschikken allen over een eigen berging, die uitpandig ten oosten van het woongebouw komen te staan.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn rug-aan-rug woningen beoogd, die uitgevoerd worden als betaalbare koopwoningen. Het basisidee voor deze starterswoningen is: iedereen een betaalbare grondgebonden woning met parkeren en tuin op eigen erf. Aan de oostzijde van het plangebied komen twee rijen met seniorenwoningen te staan. De seniorenwoningen worden uitgevoerd als grondgebonden levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben één bouwlaag en een kapconstructie. Aan de zuidwestkant en noordoostkant staan twee rijen met traditionele rijwoningen (twee bouwlagen met een kapconstructie). Dit zijn 14 woningen in het middeldure segment.

Aan de westkant worden vier twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap (zadeldak of dwarskap). De garage wordt geschakeld aan de woningen gerealiseerd. Als afsluiting van het plan richting de Turfeiker worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd; afwisselende woningen die aansluiten op de bestaande woningen aan de Turfeiker.

Water, openbare ruimte en groen

Voor de inrichting en de materialisering van de openbare ruimte is aansluiting gezocht bij de LIOR 7.0 van de gemeente Kaag en Braassem. Zo worden de straatprofielen conform de LIOR ontworpen. Het parkeren wordt op een groene wijze ingevuld door gebruik te maken van halfverharding. Deze halfverharding zorgt voor waterinfiltratie, beplanting voor biodiversiteit en een gezondere bodemgesteldheid.

In het plangebied worden langs de hoofdontsluitingsweg en aan de waterkant diverse bomen aangeplant. Dit draagt positief bij aan de biodiversiteit en het terugdringen van hittestress. Bovendien heeft het een afscherpende werking tussen de woonbuurt en het veldsportcomplex ten oosten van het plangebied. In de

openbare ruimte worden verder bloemen- en kruidenmengsels ingezaaid om zo de diversiteit in flora te vergroten. Materialen voor de speelvelden worden zo natuurlijk mogelijk uitgevoerd met natuurlijke speelelementen.

Ten behoeve van voorliggend plan wordt de waterstructuur aangepast. De oost-west georiënteerde watergang die in de huidige situatie het plangebied doorkruist wordt gedempt. Langs de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven die de watergangen ten noorden en ten zuiden van het plangebied met elkaar verbindt. Deze watergang wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar de verlaagde grasstroken. Voordat het water naar de openbare ruimte stroomt is de ambitie zoveel mogelijk water op te vangen op de kavels zelf. Daarbij wordt ingezet op duurzaam gebruik van afstromend hemelwater in de private tuinen door geïntegreerde architectonische watertonnen, waar water hergebruikt kan worden.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten vanaf de Turfeiker. Deze aansluiting is voorzien op de braakliggende kavel tussen Turfeiker 38 en Turfeiker 40. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een voetgangers- en fietsverbinding gerealiseerd die tevens gebruikt kan worden als calamiteitenroute. Verder zijn daar geen ontsluitingen voor autoverkeer voorzien. Deze aansluiting voor langzaam verkeer komt ten oosten van de tennisvereniging te liggen en wordt aangesloten op de Vingerhoedtstraat. Binnen het plangebied worden de wegen die geschikt zijn voor al het verkeer ingericht als wegen waar auto's een maximum snelheid van 30 km/u mogen rijden. Het aantal wegen dat geschikt is voor auto's is beperkt om zo fietsgebruik en voetgangers te stimuleren.

In de nieuwe wijk wordt zowel geparkeerd in de openbare ruimte als op eigen terrein. In totaal bevinden zich 72 parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de straat. Deze zullen zoveel mogelijk in groen worden ingepakt. Aan de binnenzijde van de woonblokken zijn nog 47 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 17 parkeerplaatsen in het zuidelijke hof openbaar toegankelijk zijn. De overige 30 parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein. Parkeren komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.10.2.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de kortetermijnmaatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang van het plan is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het ontwikkelen van woningen, wat bijdraagt aan de prioriteit sterke en gezonde steden en regio's.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro worden dan ook geen specifieke randvoorwaarden gesteld aan het plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 ruimtevrage 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 zeehaven, of van kantoren detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Vanuit jurisprudentie kan worden opgemaakt dat de ondergrens voor stedelijke ontwikkeling voor woningbouw ligt vanaf 12 woningen. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van 66 woningen, waarmee er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden worden navolgend de 'stappen van de ladder' doorlopen.

Behoeftewoningbouwontwikkeling

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021 beschrijft de gemeente dat er een tekort is aan seniorenwoningen waardoor deze groep niet kan doorstromen. Hierdoor komt de koopwoningmarkt op slot te zitten en kunnen starters geen geschikte woning vinden en blijven langer in de sociale (huur)woningsector hangen, waardoor mensen die een sociale (huur)woning nodig hebben deze niet kunnen verkrijgen.

Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente extra aandacht voor projecten die zich richten op jongeren, starters en senioren. Voorliggend plan speelt in op deze vraag door hoofdzakelijk woningen in het bereikbare segment te realiseren. Dit draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats direct ten westen van het stedelijk gebied van Woubrugge. Volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro is bestaand stedelijk gebied 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Uitgaande van deze definitie kunnen de gronden in het plangebied niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Het is in de huidige situatie immers onderdeel van een agrarisch perceel dat onderdeel uitmaakt van een agrarisch lint. Als een woningbouwontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het bestaand stedelijk gebied van de Woubrugge zijn weinig locaties meer beschikbaar waar grotere woningbouwontwikkelingen plaats kunnen vinden. Dit is door de gemeente bevestigd in de Omgevingsvisie Kaag en Braassem, waarin mogelijke ontwikkellocaties aan de rand van de kernen lichtrood gearceerd zijn. Vanwege de behoefte aan woningen zijn er wel grotere ontwikkelingen benodigd. Het plangebied kan, vanwege zijn ligging direct naast het dorpsgebied van Woubrugge, gezien worden als de meest geschikte locatie voor een dergelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;

- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

Ambities en sturingen

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmeringen voor de herontwikkeling.

Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als oude stroomgordel en geulafzettingen. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Dit zijn de zogenaamde stroomgordels. In het plangebied en omgeving zijn geen hoogteverschillen meer herkenbaar. Hier doet voorliggend plan dan ook geen afbreuk aan.

- Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

Met het voorliggende plan wordt het front aan de rand van Woubrugge versterkt. De ontwikkeling zal zoveel als mogelijk aansluiten op de identiteit van het dorp. De beoogde woningtypen zijn passend in het dorpse karakter. Er wordt een duidelijke rand van het dorp gecreëerd met een overgang tussen bebouwd gebied en landschap.

Beleidskeuzes

De volgende beleidskeuzes uit de omgevingsvisie zijn relevant voor voorliggend plan: 'Toekomstbestendig bouwen', 'Naar een klimaatbestendig Zuid-Holland', 'Wonen', 'Ruimtelijke kwaliteit' en 'Verstedelijking'. Het beoogde plan gaat mee in de twee eerstgenoemde beleidskeuzes door de inzet van zowel klimaatbestendige als energieneutrale maatregelen waardoor de woonbuurt toekomstbestendig is. De drie overige beleidskeuzes komen navolgend aan bod.

- Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeente, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Met de beoogde ontwikkeling worden er 66 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit versterkt het doel om te voorzien in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen.

- Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals reeds aan bod kwam in toelichting paragraaf 2.2 wordt de beoogde woonbuurt zorgvuldig ingericht en krijgt het een goede ruimtelijke kwaliteit.

- Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie wil zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De planlocatie ligt in het gebied dat is aangemerkt als landelijk gebied. Desalniettemin bevindt het zich wel in de stads- en dorpsrand. Omdat het plangebied direct ten zuiden van een bestaande woonbuurt ligt en door de gemeente is aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie is het een logische locatie voor verstedelijking.

Conclusie

Er volgen geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland voor de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b), omdat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, zoals aan bod is gekomen in toelichting paragraaf 3.2.1, maar een wijziging op structuurniveau veroorzaakt. In de huidige situatie zijn de gronden immers onbebouwd en bestemd als agrarisch gebied. Door de woningen zorgvuldig in te passen, in lijn met de naastgelegen woningen, blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk. Daarmee is het plan in lijn met artikel 6.9 lid 5 en kan voorzien worden in de ruimtelijke ontwikkeling.

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. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Omgevingsverordening, 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, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Beschermingscategorie 3 buitengebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het verwijderen van sierteeltgronden en het realiseren van een woonbuurt bestaande uit 66 woningen. De historische verkavelingsstructuren zijn ter plaatse al weinig herkenbaar meer. Het plangebied ligt in de dorpsrand van Woubrugge geflankeerd door diverse stedelijke functies, waaronder sport, onderwijs, buitenschoolse opvang en een supermarkt. Het onderscheid tussen stad en buitengebied wordt niet aangetast, omdat het plangebied in het verlengde van de bestaande woonomgeving komt te staan. Het plangebied gaat dan ook onderdeel uitmaken van het stedelijke gebied van Woubrugge. Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met artikel 6.9a van de omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

- Wateroverlast

Uit de Klimaatatlas van de provincie blijkt dat op de beoogde locatie van de ontwikkeling geen sprake is van overlast bij extreme neerslag.

- Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Alphen aan den Rijn blijkt dat ter plaatse van het plangebied bij een overstroming een diepte van 0 m geldt. Het gebied is niet overstromingsgevoelig. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden niet nodig geacht.

- Hitte

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hogere gevoelstemperatuur. De hittestress zal mogelijk toenemen wanneer de nieuwe woningen gerealiseerd worden. Tegelijkertijd wordt er nieuw groen gerealiseerd en ligt het plan aan meerdere watergangen. Hierdoor wordt de invloed van hittestress beperkt.

- Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van droogte. In de bestaande situatie is het plangebied deels onverhard. In de toekomstige situatie zal het effect van droogte beperkt worden door infiltratievoorzieningen. Daarnaast is er in de toekomstige situatie ook voldoende oppervlaktewater aanwezig nabij het plangebied. Uit de droogtestress kaart van de Atlas van de Regio blijkt dat ter plaatse van het plangebied een laag risico op droogtestress bestaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief worden 66 nieuwe woningen gerealiseerd aan de westzijde van Woubrugge. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de actualisatie van de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

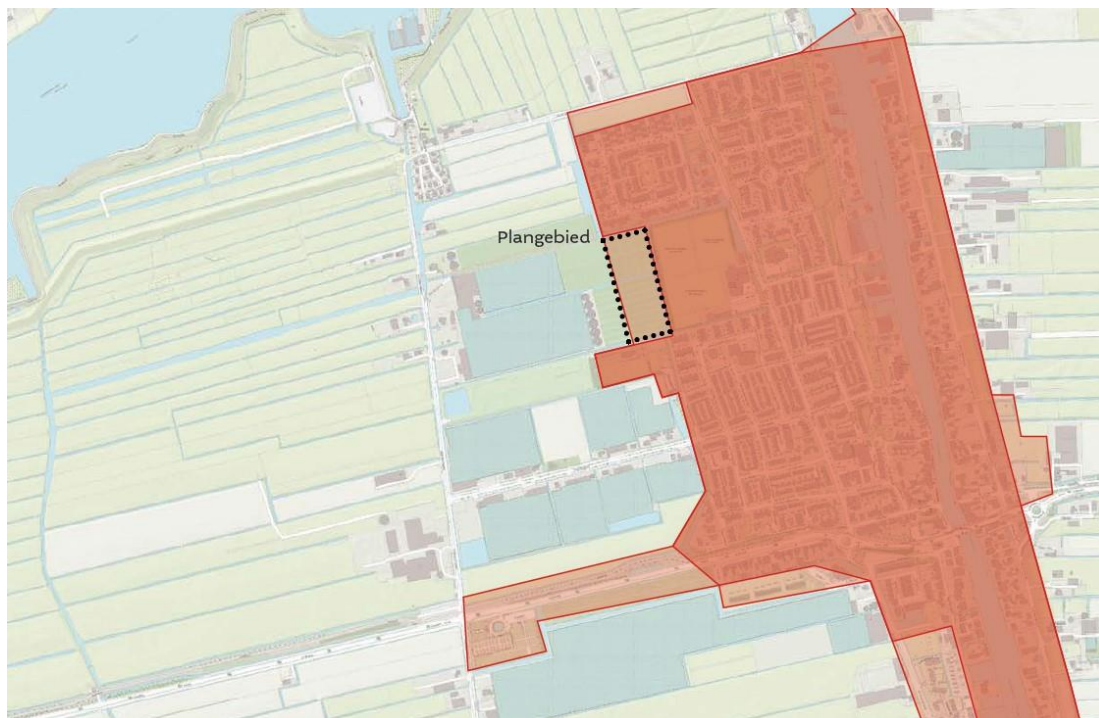
In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 66 nieuwe woningen aan het stedelijk gebied van Woubrugge toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten op het thema 'wonen in Kaag en Braassem'. De afgelopen jaren heeft de gemeente onder andere de focus gelegd op het versterken van de bestaande woonmilieus. Echter sluit de gemeente grootschalige woningbouw bij kernen waar voorzieningen aanwezig zijn, waaronder Woubrugge, niet uit. Omdat het aantal geschikte inbreidingslocaties beperkt is heeft de gemeente een tweede contour opgenomen waarmee logische uitbreidingsruimte bij de verschillende dorpen geïllustreerd wordt. Op navolgende afbeelding is deze contour deels weergegeven.



Kaart uitbreidingslocaties, plangebied zwart omlijnd (bron: Omgevingsvisie Kaag en Braassem)

Omdat de ontwikkeling aan de dorpsrand ligt is een goede landschappelijke inpassing van belang. Zoals reeds in toelichting paragraaf 2.2 beschreven worden er verschillende maatregelen op het gebied van groen, water en biodiversiteit voorgesteld. De randen van het plangebied blijven vrij van bebouwing.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4 Milieuaspecten

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.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Sinds 1 januari 2021 geldt voor gevallen onder de drempelwaarden (kolom 2) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer (informele mer-beoordeling) dat niet al bij de aanvraag om het mer-beoordelingsplichtige besluit een mer-beoordelingsbesluit hoeft te worden gevoegd. De mer-beoordeling kan worden uitgevoerd, nadat de aanvraag is gedaan. De aanvraag moet worden afgewezen als uit de mer-beoordeling blijkt dat een m.e.r. nodig is. De beslissing over de mer-beoordeling kan worden gemotiveerd bij het mer-beoordelingsplichtige besluit (een afzonderlijke mer-beoordelingsbesluit is derhalve niet nodig).

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan onder mogelijkheid c valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk de realisatie van 66 nieuwe woningen. Tevens wordt met

voorliggend plan sierteeltgrond weggenomen, wat valt onder kolom 1 D 9 (een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan). Ook hierbij wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde (functiewijziging van 125 ha landbouwgrond). Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er is een m.e.r. noodzakelijk.

Er dient te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten, zo vereist artikel 7.19 van de Wet milieubeheer. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de herontwikkeling. Allereerst worden de bestaande verharding en sierteeltvoorzieningen verwijderd. Om vervolgens de nieuwbouw te kunnen realiseren zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen nodig, waaronder ontgravingen, het bouwrijp maken van de gronden en het aanleggen van voorzieningen. Dit wordt navolgend meegenomen in de toetsing aan de beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project

Onderhavige ontwikkeling is een opzichzelfstaande ontwikkeling over een oppervlakte van ca. 2 ha. Ten gevolge van de ontwikkeling van het project kan er sprake zijn van cumulatie van effecten met andere projecten. In de omgeving spelen echter geen andere significante ontwikkelingen, waardoor cumulatieve effecten uit te sluiten zijn.

De meest significante effecten van het project zijn te verwachten bij de verkeersafwikkeling tijdens de aanlegfase. Bij onderhavig project zal voor de verkeersafwikkeling in de aanlegfase gebruik worden gemaakt van de Turfeiker. Het bouwverkeer komt uit op de Bateweg. Deze weg beschikt na herinrichting hoogstwaarschijnlijk over voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Belangrijke effecten in de aanlegfase zijn dan ook niet te verwachten. Naar verwachting neemt de aanlegfase 18 à 24 maanden in beslag. Naast een verkeerstoename door bouwverkeer vinden er in deze periode werkzaamheden plaats. De belangrijkste effecten hierbij zijn geluidsproductie en luchtverontreiniging.

Met het project worden maximaal 66 woningen gerealiseerd. Deze woningen verbruiken elektriciteit en brengen in totaal 385 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. De ontsluiting van het gebied komt uit op de Turfeiker.

Plaats van het project

Het project vindt niet plaats in een kwetsbaar gebied. Uit de quickscan Wet natuurbescherming (toelichting paragraaf toelichting paragraaf 4.7) blijkt dat er geen externe effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Bovendien blijkt uit de AERIUS-berekening dat een significant negatief effect voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie uit te sluiten is.

Kenmerken van het potentiële effect

Voorliggende planontwikkeling is van relatief onaanzienlijke schaal, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt is. Doordat de ontwikkeling slechts gebouwen en bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt zijn de aard en de complexiteit van het project klein en zijn de effecten omkeerbaar. Desalniettemin worden de potentiële effecten van het project navolgend beschouwd.

Door het gebruik van modern materieel zijn de effecten voor de luchtkwaliteit beperkt. Omwonenden kunnen hinder ondervinden door de geluidsproductie en hun gezondheid kan hieronder leiden. De geluidsproductie zal tijdens de gehele aanlegfase variëren in intensiteit en veelal doordeweeks tijdens werktijden plaatsvinden. Doordat er daarnaast slechts aan de noord- en zuidoostkant van het plangebied woningen tegen het plangebied aan liggen is de hinder door geluidsproductie voor omwonenden beperkt. Doordat de werkzaamheden niet 's nachts plaatsvinden zijn de gevolgen voor de gezondheid (door verstoring van slaap) nihil.

Tevens kunnen er bij de aanlegfase cultuurhistorische en archeologische waarden aangetast worden. In het plangebied is echter sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Doordat de woningen voldoen aan de BENG-eisen en daardoor geen uitstoot met zich meebrengen zijn de permanente effecten beperkt. Ook de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval leidt tot een beperkter effect van de huishoudelijke afvalproductie. Per saldo zijn de effecten van het gebruik beperkt en komt de kwaliteit van de omgeving van het plangebied niet in het geding.

Conclusie

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r. niet vereist is.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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 plan.

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

Het plangebied heeft op dit moment de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Met voorliggend plan wordt deze deels omgezet naar de enkelbestemming 'Wonen', waardoor er sprake is van een gevoeliger bodemgebruik. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (IDDS, A2579-06/PBE/rap1, d.d. zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft zwakke bijmengingen met baksteen welke zich beperken tot de bovengrond.
- Ter plaatse van de gedempte sloten zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de voormalige waterbodem dan wel afwijkend dempingsmateriaal. Ter plaatse van de landbouwdam is geen afwijkende bodemopbouw aangetroffen ten opzichte van het overige deel van de locatie. Vermoedelijk is bij de demping van de voormalige sloot en de realisatie van de landbouwdam gebiedseigen grond gebruikt.
- De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met lood en/of kwik.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien met betrekking tot de voorgenomen realisatie van een woonwijk en het hierop volgende gebruik.

In het kader van de beoogde slootdemping is er ook een waterbodemonderzoek uitgevoerd (IDDS, A2579-06/PBE/rap2, d.d. 17 april 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Hieruit blijkt dat de vaste waterbodem altijd toepasbaar is. Het vrijkomende slib kan worden toegepast als klasse B in oppervlaktewater.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.3 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 (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied ligt op ruime afstand van geluidgezoneerde wegen, met de dichtstbijzijnde weg met een geluidszone, namelijk de Tuindersweg, op een afstand van ongeveer 220 meter. Uit de geluidbelastingskaart wegverkeer van de Atlas Leefomgeving blijkt dat de geluidsniveaus in het plangebied ruimschoots lager liggen dan de voorkeursgrenswaarde.



Uitsnede kaart geluidbelasting wegverkeer (plangebied zwart omlijnd, bron: Atlas Leefomgeving)

De overige geluidbronnen uit de Wet geluidhinder, namelijk geluidgezoneerde industrieterreinen en spoorwegen liggen niet in de omgeving van het plangebied. Wel is geluid van bedrijven relevant in het kader van milieuzonering. Dit komt in toelichting paragraaf 4.4.

Er kan geconcludeerd worden dat de bepalingen van de Wet geluidhinder geen belemmering vormen voor voorliggend plan.

4.4 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

Woningen worden gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies, waaronder wonen, sport, agrarisch en maatschappelijk. Daarmee kan gesteld worden dat de planlocatie in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende bedrijven en milieubelastende activiteiten zijn gevestigd rond het plangebied.

Naam	Bedrijf/activiteit	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand
Nolina Kwekerijen B.V.	Tuinbouwkassen	2	10 meter	ca. 60 m
Voetbalvereniging Woubrugge	Veldsportcomplex	3.1	30 meter	ca. 20 m
Tennisvereniging Woubrugge	Tennisbanen	3.1	30 meter	ca. 24 m
Sporthal Oudendijk	Sporthal	3.1	30 meter	ca. 140 m

In de bovenstaande tabel is af te lezen dat er voor de verschillende inrichtingen niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Dit wordt navolgend beschouwd.

Nolina Kwekerijen

Uit de tabel is af te lezen dat voldaan wordt aan de vereiste afstand tot de kassen. Echter geldt voor open teelten dat er rekening gehouden moet worden met drift van gewasbeschermingsmiddelen. Bij de Nolina Kwekerijen vinden op verschillende percelen, waaronder het perceel direct ten westen van het plangebied, open teelten plaats. Op de velden tussen de kassen en de beoogde woningen worden door Nolina uitsluitend planten in pot en container gekweekt. Daarbij worden geen natuurlijke mest of anderszins geurende stoffen gebruikt, waardoor geurhinder uitgesloten kan worden. Ook geluidoverlast is uit te sluiten, omdat er voor aan- en afvoer en snoeihandeling gebruik gemaakt wordt van elektrisch aangedreven voertuigen en machines.

Verder kunnen bij tuinbouw gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast. De woningen liggen binnen de spuitzone van omliggende teeltgronden (vuistregel uit jurisprudentie betreft 50 m), wat mogelijk ten koste van een goed woon- en leefklimaat en. Dit dient beschouwd te worden.

De afstand tussen de woningen en de open teelten bedraagt ca. 25 m. Hiermee wordt niet voldaan aan de vuistregel. De afstand van de vuistregel kan verkleind worden als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

De vuistregel van 50 m is primair bepaald voor fruitteelt (boomgaarden) als maatgevende teeltvorm. Bij sierteelt worden, in tegenstelling tot fruitteelt, relatief lage gewassen geteeld en een neerwaartse spuittechniek toegepast. Sierteelt veroorzaakt door de neerwaartse spuittechniek minder drift van gewasbeschermingsmiddelen, waarmee het minder hinder en gevaar voor gevoelige functies met zich meebrengt. Bovendien wordt er slechts gespoten gedurende het seizoen en het vroege voorjaar, wanneer het te behandelen gewas nog klein is en lage spuithoogten met minimaal risico op drift te verwachten zijn. Nolina gebruikt ook nog nauwelijks chemische middelen. Om het risico verder te beperken zal op de erfgrens van het terrein van Nolina Kwekerijen een driftwerende haag worden aangeplant, kort op de teeltgronden. Op verschillende plaatsen op hun terrein is al een dergelijke haag aanwezig.

Daarmee is een goed woon- en leefklimaat bij de woningen gewaarborgd.

Voetbalvereniging Woubrugge

Op ca. 20 m ten oosten van de eerste rij woningen ligt de perceelsgrens van het voetbalcomplex Woubrugge. Het eerste veld ligt op een afstand van ca. 25 m. Omdat geluidsoverlast door trainingen en wedstrijden niet is uit te sluiten, is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 23-108, d.d. 9 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Hierin is ook de tennisvereniging betrokken. Het sporten overdag (tennis/voetbal) leidt tot geluidbelastingen op de nieuwe woningen van hooguit 40 dB(A). Deze waarden voldoen daarmee aan de richtwaarden. In de avond ligt de geluidbelasting ten gevolge van zowel het tennissen als de voetbaltrainingen op hooguit respectievelijk 44 en 42 dB(A), een overschrijding van de richtwaarden met hooguit 4 dB(A). De piekniveaus liggen op het bouwplan op hooguit 70 dB(A) overdag en 66 dB(A) in de avond, d.w.z. 5 respectievelijk 6 dB(A) boven de richtwaarde. In stap 3 (met 5 dB(A) hogere richtwaarden) kan dan nog net niet aan de eisen worden voldaan (1 dB(A) overschrijding t.g.v. voetbaltrainingen in de avond).

Uitgaande van stap 3, uitgaande van rustig woongebied, kan aan de richtwaarden worden voldaan. Er is dan sprake van een goed woon- en leefklimaat. De voetbal- en tennisvereniging worden niet belemmerd in hun 'bedrijfsvoering', ook al omdat stemgeluid niet wordt meegenomen in de toetsing aan het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting is zodanig laag dat de binnenniveaus zonder extra maatregelen aan de eisen zullen voldoen.

Ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk kan het bevoegd gezag toch van oordeel zijn dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij onderhavige situatie kan geoordeeld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege het volgende:

- In de huidige situatie liggen er ook al woningen op korte afstand van de sportverenigingen.
- De scheidsrechtersfluit is alleen van toepassing bij de voetbalvelden.
- Van de voetbalvelden is op dit moment alleen het noordoostelijke veld van verlichting voorzien. Dit bevindt zich op grotere afstand van de nieuwe woningen dan de beide andere velden. Na zonsondergang zullen trainingen dan ook op grotere afstand van de nieuwe woningen plaatsvinden dan waarvan in het akoestisch rapport van uit is gegaan.
- Bij de oriëntatie van de nieuwe woningen kan rekening gehouden worden met de situering van een buitenruimte aan de van de sportvelden afgekeerde zijde.
- Het treffen van geluidreducerende maatregelen is, gelet op de omgeving en het gebruik van de sportvelden niet realistisch. Bij geluidreducerende maatregelen kan gedacht worden aan het plaatsen van een geluidscherm tussen sportvelden en nieuwe woningen of het beperken van het gebruik van de sportvelden.

Naast geluidsoverlast kunnen de lichtmasten van het veldsportcomplex ook leiden tot lichthinder bij de beoogde woningen. In dit kader is een lichthinderonderzoek uitgevoerd (QM Lighting Design, d.d. 6 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). De in dit onderzoek berekende verlichtingssterktes op de gevels van de beoogde woningen vallen allen binnen de norm zoals gesteld in de lichthinderrichtlijnen van de NSVV voor zone E3 gedurende de dag en avond tussen 07:00 en 23:00. Daarbij dient vermeld te worden dat dit onderzoek deels berust op aannames, waarbij worst case uitgangspunten gehanteerd zijn.

Tennisvereniging Woubrugge

Op ca. 24 m ten zuiden van de eerste rij woningen ligt de perceelsgrens van de tennisvereniging Woubrugge. Bij een dergelijke inrichting is geluid maatgevend. Zoals hiervoor beschreven leidt dit niet tot een te hoge geluidbelasting op de beoogde woningen.

Bij tennisverenigingen dient ook de mogelijkheid tot het aanleggen van padelbanen in relatie tot overlast voor de omgeving te worden beschouwd. Een padelbaan is met wanden omsloten, maar heeft geen dak, waardoor het geen gebouw maar een bouwwerk is. Omdat op het terrein bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m zijn toegestaan en een padelbaan een hoogte van 3 m nodig heeft, zijn padelbanen op dit terrein niet mogelijk. De tennisvereniging wordt dan ook niet in zijn mogelijkheden beperkt.

Net als bij de voetbalvereniging worden bij de tennisvereniging ook lichtmasten gebruikt. Ook deze lichtmasten zijn onderzocht in het lichthinderonderzoek.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat omliggende inrichtingen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering en bij de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet 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 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% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen 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.

In 2021 is gebleken dat NO_2 en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 66 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied zijn als volgt:

Fijnstof en stikstofdioxide	Achtergrondconcentratie	Grenswaarde
PM_{10}	$16,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
$\text{PM}_{2,5}$	$8,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2	$13,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen veroorzaakt voor de boogde ontwikkeling.

4.6 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, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 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 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.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes aanwezig zijn is de risicokaart externe veiligheid en basisnet geraadpleegd. Hieronder is een fragment van de kaart weergegeven.



Fragment risicokaart (plangebied rood omlijnd, bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de risicokaart is op te maken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. In de ruimere omgeving heeft alleen de A4 een invloedsgebied dat tot in het plangebied reikt. Dit wordt navolgend beschouwd.

Het plangebied ligt op ca. 2,5 km van de rijksweg A4. Hierover worden toxische vloeistoffen van categorie LT3 vervoerd, waardoor er een effectengebied van meer dan 4 km geldt. Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de A4 kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarbij moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden beschouwd vanuit een gifwolkscenario. Bij een ongeval met een tank-/ketelwagen met gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat en deze over het plangebied trekt. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is bij stabiel weer tot voorbij de 1,5 km.

- Bestrijdbaarheid

Het plangebied is zowel vanuit de noord- als zuidzijde voor de hulpdiensten goed bereikbaar. Voor de woningen kunnen bouwtechnische maatregelen worden genomen, zoals afschakelbare (mechanische) ventilatie.

- Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de 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

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Omdat er gronddoek wordt verwijderd en er mogelijk ingrepen aan oevers en watergangen plaatsvinden, is er in het kader van soorten- en gebiedsbescherming een quickscan flora en fauna uitgevoerd (IDDS, A2579-03/DME/qs2, d.d. 6 juni 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Soortenbescherming

Het plangebied is onderzocht op mogelijke sporen en verblijven van beschermde soorten. Er is hierbij gekeken naar amfibieën, broedvogels, libellen, vleermuizen en andere mogelijk aanwezige soorten. Hieruit werd geconcludeerd dat enkel algemene broedvogels verwacht worden in het plangebied, waardoor vervolgonderzoek naar specifieke soorten niet relevant is en dat er enkel een zorgplicht geldt voor het beoogde plan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Effecten van stikstof op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck zijn op voorhand niet uitgesloten. In dit kader is een berekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 7 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Hieruit is gebleken dat het plan geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Houtopstanden

Er zijn in het plangebied geen houtopstanden aanwezig waarvoor een kapvergunning nodig is.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het mogelijk maken van de woningen. Wel dient tijdens de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna (zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal wordt gefaseerd verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Verder worden de volgende maatregelen voorgesteld om handelen in strijd met de zorgplicht te voorkomen:

- Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 februari tot 15 augustus). Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een

broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog. Indien tijdens een broedvogelinventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

- Maai voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens de werkzaamheden.
- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang, zodat vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord worden.
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn. Hierdoor worden vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van (beschermde) soorten.
- Om te voldoen aan de zorgplicht voor de vissen en amfibieën die in de watergangen aanwezig kunnen zijn, dient rekening gehouden te worden met onderstaande:
 - De watertemperatuur mag niet onder de 0° of boven de 25° Celsius zijn.
 - De werkzaamheden zijn niet gebonden aan een speciale periode, aangezien geen strikt beschermde vis- of amfibiesoorten verwacht worden in de watergang.

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e 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 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het WB21 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 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. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- 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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028 hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 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:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open

water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

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 vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

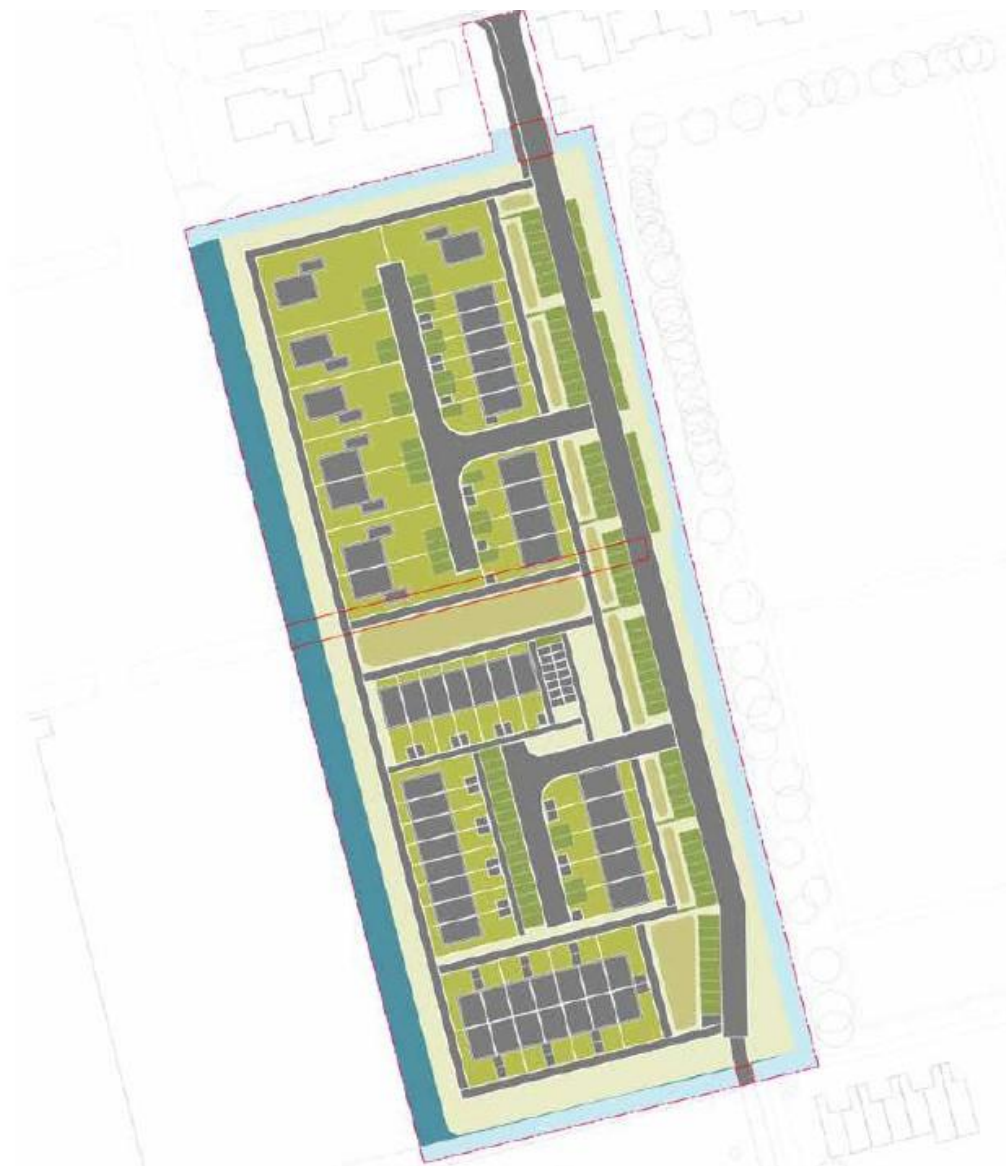
Bij voorliggend initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden die grotendeels onverhard zijn. In het kader van de watertoets dienen de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in deze beschouwing.

Watercompensatie

De verharding in het gebied wordt verwijderd. Het gaat hierbij om de paden van stelconplaten. In totaal komt de verharding van de bestaande situatie uit op ca. 3.250 m². Hier komen 66 woningen met bijbehorende voorzieningen voor in de plaats, wat uitkomt op de navolgende verhardingsbalans. Het gaat hierbij om indicatieve getallen.

Verharding	percentage verhard	oppervlakte
bebouwing	100%	3.150 m ²
tuin	75%	2.950 m ²
openbare verharding en halfverharding	100%	5.100 m ²
totaal		11.200 m ²
totale toename		11.200 - 3.250 = 7.950m ²

Dit betekent dat met onderhavig plan een toename aan verharding gepaard gaat, waardoor watercompensatie vereist is. Conform de Handreiking Watertoets van het hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% van de verhardingstoename gecompenseerd in de vorm van open water. Dit komt in onderhavig geval uit op $7.950 * 0,15 = 1.193 \text{ m}^2$. Daarnaast bestaat de verplichting om gedempt water een-op-een te compenseren. Ten behoeve van voorliggend plan wordt een bestaande watergang van 506 m², de oost-west georiënteerde watergang in het midden van het plangebied, gedempt. Daarom is er nog 506 m² aan extra watercompensatie nodig. Dit komt uit op een totaal van 1.699 m² aan water dat met het plan gecompenseerd moet worden. Het voorliggende plan voorziet in de aanleg van 1.487 m² aan oppervlaktewater, waarna een compensatietekort van 212 m² resteert. Op navolgende afbeelding is deze watergang weergegeven.



Beoogde situatie, nieuwe watergang langs westzijde plangebied (bron: LAP Landscape & Urban Design)

Het restant wordt opgevangen in 239 m² aan wadi's langs de toegangsweg en in het midden van het plangebied. Daarmee voldoet de waterbalans.

Waterkeringen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Er vinden dan ook geen ingrepen plaats in een beschermingszone.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstort van ongezuiverd rioolwater zal optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken, waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Bij voorliggend plan is het hoofddoel het hemelwater zo duurzaam mogelijk af te voeren in het plangebied. Dit wordt bewerkstelligd door hemelwater op het dak op te vangen en via hemelwaterafvoer af te koppelen naar de verlaagde grasstroken. Daarnaast worden parkeerplaatsen voorzien van een volledig open verharding middels KAP stenen. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Er is een vergunning van het waterschap vereist voor het dempen van de bestaande watergang en het graven van de nieuwe watergang. Het plan is in lijn met de overige wateraspecten.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 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 opgegaan. 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'.

Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en is de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze beleidsherziening vastgesteld.

Planspecifiek

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' geen archeologische dubbelbestemming. Er kan daarom aangenomen worden dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Het aspect archeologie vormt voor het beoogde plan geen belemmering.

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Daarnaast zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bij de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 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 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' 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 locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om inzichtelijk te maken of het verkeer dat op gang komt door onderhavig initiatief geen hinder voor de omgeving veroorzaakt is een verkeersstudie uitgevoerd (HGCA, d.d. 7 december 2023, bijlagen bij toelichting bijlage 7). Uit dit onderzoek volgt dat ontsluiting via de Turfeiker en Bateweg verkeerskundig acceptabel is en de verkeersveiligheid niet in het geding komt. De beperkte toename van de verkeersdruk en de leefbaarheidseffecten worden gemitigeerd met de voorgenomen herinrichting van de Bateweg.

4.10.2 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 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' 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 locatietekenen. 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.

Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW-kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Bij een ontwikkeling dient sprake te zijn van een sluitende parkeerbalans. In navolgende tabel is de parkeereis conform de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 berekend. Hierbij zijn voor de woningen in het sociale segment de normen voor 'huurwoning (sociale huur)' aangehouden. Bij de seniorenwoningen is daarbij de onderkant van de bandbreedte (1,2 parkeerplaatsen) aangehouden. Dit is aanvaardbaar, omdat het autobezit onder senioren in de praktijk laag is.

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Waarvan bezoekers
Vrijstaand	4	2,4	9,6	1,2
Twee-onder-een-kap	4	2,2	8,8	1,2
Tussenwoning/hoekwoning	28	2	56	8,4
Huurwoning (sociale huur)	21	1,6	33,6	6,3
Seniorenwoning	9	1,2	10,8	2,7
Totaal			118,8 (=119)	19,8 (=20)

Uit de tabel blijkt dat er 119 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In de nieuwe wijk wordt zowel geparkeerd in de openbare ruimte als op eigen terrein. In totaal bevinden zich 72 parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de straat. Aan de binnenzijde van de woonblokken zijn nog 47 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 17 parkeerplaatsen in het zuidelijke hof openbaar toegankelijk zijn. De overige 30 parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein. Het parkeeraanbod komt uit op 119 parkeerplaatsen, waarmee sprake is van een sluitende parkeerbalans. Op navolgende afbeelding is de parkeersituatie weergegeven.



Beoogde situatie parkeren (bron: LAP Landscape & Urban Design)

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de gemeentelijke parkeernormen.

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.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten 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.

5.3 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 (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 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. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- 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).

5.5 Wijze van bestemmen

Voor is de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard die binnen de gemeente Kaag en Braassem gangbaar is, in het bijzonder bij het geldende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' (2022). Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen, inhoud en oppervlakte die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingen

Artikel 3 Groen

Aan de openbare groenstructuren in het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel mogen bij de bestemming behorende andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer

De verkeerstructuur in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer' Dit zijn de openbare gronden zoals wegen en parkeerplaatsen. Deze gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Water

De bestaande en aan te leggen watergangen hebben de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ondergeschikt groen, nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Verder zijn verschillende zaken als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 6 Woongebied

Het plangebied is grotendeels voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Binnen die bestemming zijn de ruimtelijke kaders vastgelegd waarbinnen de woningbouw kan worden gerealiseerd. Er is uitgegaan van een wijze van bestemmen waarbij de situering van de woningen vrij vorm te geven is binnen twee woonvelden. Deze keuze komt voort uit de huidige onzekerheid op de woningmarkt. Dit geeft de ontwikkelaar de vrijheid om wijzigingen door te voeren in de verkaveling. Alleen de positie van de gestapelde, sociale huurwoningen is vastgelegd, centraal in het plan. Daarnaast is voor de woningen wel een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd alsmede een maximum bebouwingspercentage.

Per woonveld is het maximum aantal wooneenheden aangeduid. Daarnaast is voor de woningen een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bij het appartementengebouw/beneden-bovenwoningen mogen bergingen worden gebouwd.

Verder is in de regels vastgelegd dat 31% van de woningen uitgevoerd dient te worden als sociale huurwoning. Daarnaast moeten de woningen voorzien worden van afschakelbare ventilatie.

Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning gebeurd is.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In deze regel is een bepaling opgenomen die er op toeziet dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en dakkapellen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit bestemmingsplan is een algemene gebruiksregeling opgenomen die expliciet beschrijft welk gebruik strijdig is met het gestelde in het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die voorziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan. Omdat het bij voorliggend plan gaat om nieuwbouw is in tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' een afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van maten met ten hoogste 10% opgenomen. Daarnaast zijn er afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van de realisatie van openbare recreatieve voorzieningen en bed & breakfasts.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In de overige regels is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders de bestemmingen kunnen wijzigingen indien dit nodig is voor een technisch betere realisatie van bestemmingen of bouwwerken of voor de verkeersveiligheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 13 Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 'afdeling 6.4 grondexploitatie', 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

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkelingen van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een planschadeovereenkomst is hier onderdeel van. De kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan 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.

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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Nadat overeenstemming is bereikt met de gemeente Kaag en Braassem over de opzet van het plan worden alle omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd. Tijdens een bijeenkomst worden de vragen, opmerkingen en eventuele zorgen van de omgeving geïnventariseerd.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners, namelijk de provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Navolgend zijn deze reacties samengevat.

- Provincie Zuid-Holland: de provincie geeft aan dat het plan regionaal afgestemd dient te worden, omdat het nog niet opgenomen is in een door Gedeputeerde Staten vastgesteld regionaal woningbouwprogramma.
 - Reactie: de gemeente Kaag en Braassem heeft het plan opgevoerd als kansrijk initiatief in de planregistratie wonen voor de aankomende actualisering van het regionale woningbouwprogramma. Hier wordt op zijn vroegst in februari 2024 een besluit op genomen.
- Hoogheemraadschap van Rijnland: het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als wateroverlast wordt voorkomen, rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie en het kwetsbare kwelgebied, er water wordt gecompenseerd en het onttrekken van grondwater wordt gemeld. Daarnaast is een watervergunning nodig.
 - Reactie: zoals beschreven in toelichting paragraaf 4.8 wordt er in het plan rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Te zijner tijd wordt een watervergunning aangevraagd.
- Veiligheidsregio Hollands Midden: er heeft geen goede beoordeling van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand kunnen plaatsvinden. Dit komt vanwege de onduidelijkheid over de maatvoering/bochtstralen binnen het plangebied als ook de verwachte wijzigingen in de ligging

van de drinkwaterleidingen. Om die reden adviseer ik u de ontbrekende gegevens aan te vullen en ons voor deze onderdelen om advies te vragen.

- Reactie: op het moment dat het plan verder uitgewerkt is wordt het ter beoordeling aan de veiligheidsregio voorgelegd.

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Karperhof heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 34 zienswijzen ontvangen. In de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 8) worden deze zienswijzen verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele wijzigingen in de paragrafen toelichting paragraaf 1.1 en toelichting paragraaf 1.3 van de toelichting. Daarnaast is het rapport 'Verkeersstudie Karperhof Woubrugge' (HGCA, d.d. 24 oktober 2023) toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de regels en verbeelding.