

Raadsvergadering : 8 april 2013
Agendapunt : 6.a
Registratienummer : 13.024
Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
Opsteller : K.H. de Jong
E-mail : kjong@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 3327 484

Onderwerp: Bestemmingsplan Molendijk, Nieuwe Wetering

Beslispunten:

1. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Molendijk;
2. het bestemmingsplan Molendijk vast te stellen;
3. de beantwoording van de zienswijzen deel uit te laten maken van bestemmingsplan Molendijk;
4. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Kaag en Braassem zal in zijn vergadering van 8 april 2013 het bestemmingsplan Molendijk te Nieuwe Wetering vaststellen. Met het vaststellen van dit plan wordt de realisatie van zes woningen in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk aan de Molendijk in Nieuwe Wetering.

Inleiding

In december 2009 is gestart met de initiatieffase van het project 'Regenboogweg e.o.' te Nieuwe Wetering en zijn inventariserende werkzaamheden uitgevoerd. Vlak daarna is een start gemaakt met de herziening van bestemmingsplan Nieuwe Wetering om de betreffende planvorming in te passen. Het bestemmingsplan Nieuwe Wetering is vastgesteld in februari 2010. In het bestemmingsplan zijn zeven locaties met een wijzigingsbevoegdheid aangewezen, de locatie Molendijk betreft één van deze gebieden.

Beoogd resultaat

Het realiseren van zes woningen in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen.

Kader

In bestemmingsplan Nieuwe Wetering heeft het betreffende perceel de bestemming Groen. Voor de gronden is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om drie vrijstaande woningen op relatief grote kavels te kunnen ontwikkelen. Als gevolg van economische ontwikkelingen is geconstateerd dat er onvoldoende vraag is voor het toegestane woningtype op dergelijke kavelafmetingen. Een haalbare ontwikkeling op de locatie is vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen met een kleiner bouwvlak ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid. In totaal passen er binnen het voormalige wijzigingsgebied vijf kavels waarop vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen geprojecteerd zijn. Vervolgens is nog een kavel aan het oorspronkelijke plangebied toegevoegd, dit is een kans om de opbrengsten te verhogen. Ook deze grond is in eigendom van de gemeente. Omdat deze nieuwe ontwikkelingen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan passen is ervoor gekozen om een nieuw planologisch kader vast te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dit kader en

maakt de nagestreefde ontwikkeling van zes woningen in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk.

Argumenten

De haalbaarheid van het plan is in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan uitgebreid aan de orde gekomen en door ons college als positief beoordeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier uitvoerig op ingegaan. Op 11 december 2012 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan. In de paragraaf *draagvlak* worden de zienswijzen besproken die op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen.

Draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan Molendijk heeft vanaf 20 december 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen beantwoord. Op de punten waar in de Nota van beantwoording zienswijzen aanpassingen worden voorgesteld wordt het bestemmingsplan aangepast. De beantwoording van de zienswijzen wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en maakt integraal deel uit van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De verkoopopbrengst en de kosten wegens de verkoop en bestemmingsplanwijziging worden geboekt op de GREX 'Nieuwe Wetering Noord' (P83060). Het toevoegen van een extra bouwkaavel zal in de herziening van de grondexploitatie meegenomen worden. In eerste instantie was watercompensatie tussen Nieuwe Wetering en de HSL bedacht. Na toetsing van het Hoogheemraadschap bleek dat dit een ander peilgebied is en dat binnen het peilgebied van de Ringvaart (boezem) gecompenseerd moet worden. Hiertoe is ten oosten van de kavels voorzien in 245m² watercompensatie. De kosten hiervoor zijn reeds voorzien in de GREX.

Communicatie en realisatie

Na vaststelling zal dit besluit bekend worden gemaakt in de Staatscourant, het Witte Weekblad en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het bestemmingsplan online toegankelijk gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben en die het niet met uw besluit eens zijn, kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden die bezwaren hebben op de wijzigingen ten opzichte van het plan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, hebben die mogelijkheid ook.

Roelofarendsveen, 26 februari 2013

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Molendijk

Bestemmingsplan Molendijk

Bijlagen ter inzage

Zienswijzen Hoogheemraadschap van Rijnland

Zienswijze Stichting Cultureel Centrum Nieuwe Wetering

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2013;

gelet op het advies van het politiek forum bestemmingsplannen d.d. 25 maart 2013;

gelet op het bepaalde in 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

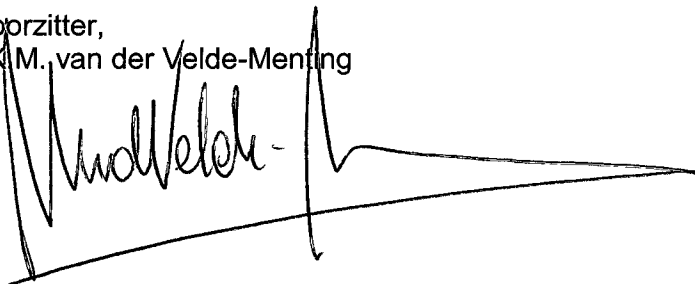
b e s l u i t:

1. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Molendijk;
2. het bestemmingsplan Molendijk te Nieuwe Wetering vast te stellen;
3. de beantwoording van de zienswijzen deel uit te laten maken van bestemmingsplan Molendijk;
4. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 8 april 2013

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Molendijk

1. Stichting Cultureel Centrum Nieuwe Wetering		
1.1	Reclamanten merken op dat zij in verband met de nieuwbouw van het Cultureel Centrum aan de Regenboogweg 102 een akoestisch adviesrapport hebben laten opstellen dat gerelateerd is aan de in de bestaande situatie dichtstbijzijnde woningen. Reclamanten stellen dat om aan de geluidseisen te voldoen de in het rapport voorgestelde geluidsisolerende maatregelen uitgevoerd moeten zijn. Omdat de afstand tot de nieuw te bouwen woningen volgens reclamanten kleiner is dan waar in het akoestisch rapport mee is gerekend, maken zij bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan.	Het cultureel centrum heeft in het akoestisch rapport (2007185.B02)d.d. 3 december 2012 aangetoond dat zij aan de geluidsnormen kunnen voldoen (mits maatregelen worden uitgevoerd). De woningen die met het plan aan de Molendijk mogelijk worden gemaakt liggen verder weg dan de 'nieuwe woningen' waarmee rekening is gehouden in het akoestisch onderzoek ((2007185.B02) d.d. 3 december 2012 van het cultureel centrum. Dit betekent dat de nieuwe woningen in het plan aan de Molendijk geen belemmering zijn voor de geluidruimte van het cultureel centrum. De bezwaren hebben geen betrekking op de hogere grenswaardeprocedure omdat er geen verkeer-/ railwaaai bij betrokken is. Het hogere grenswaardebesluit is daarom niet van toepassing op de zienswijze van het cultureel centrum
1.2	Reclamanten stellen dat zij tegen het wijzigen van de bestemming van "Groen" naar "Wonen" geen bezwaar hebben op de voorwaarden dat er voldoende geluidsisolerende maatregelen worden genomen voor de nieuw te bouwen woningen en dat de toekomstige bewoners zich realiseren dat er gebouwd c.q. gewoond gaat worden in de nabijheid van een Cultureel Centrum en het Cultureel Centrum als gevolg van de nieuw te realiseren woningen geen geluids- of overige beperkingen wordt opgelegd.	Er zijn geen aanvullende geluidsisolerende maatregelen noodzakelijk ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Door het aanmerken van het gebied als 'gemengd stedelijk gebied' kan de maatgevende richtafstand tot het cultureel centrum teruggebracht worden van 200 meter naar 100 meter. In het kader van bedrijven en milieuzonering is bestemmingsplan Molendijk hiermee haalbaar. Voorts wijzen wij erop dat het bestemmingsplan er niet voor is om eventuele toekomstige bewoners zich zaken te doen 'realiseren'. Dit is voldoende veiliggesteld door het respecteren van de richtafstanden in het kader van de milieuzonering. Voor de volledigheid merken wij op dat wij in de verkoopfolders van de kavels aan de Molendijk wel degelijk wijzen op de nabijheid van de het cultureel centrum.
2. Hoogheemraadschap van Rijnland		
2.1	Het hoogheemraadschap geeft aan dat in artikel 4.3 Waterhuishouding van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de	De zienswijze van het hoogheemraadschap is correct. In een eerder planstadium is bedacht dat alle watercompensatie voor de uit te werken

sloot langs de nabijgelegen Oostveenweg verbreed zal worden. Voorts geeft het hoogheemraadschap aan dat de compensatie van de toename van het verhard oppervlak (1633m²) plaatsvindt aan de boezemzijde van de waterkering. Het water zal moeten worden afgevoerd naar de boezemzijde (Ringvaart en Haarlemmermeerpolder). De compensatie van de toename aan verhard oppervlak (245m²) zal dus plaats moeten vinden in de boezem. Het verzoek is om in de waterparagraaf van het bestemmingsplan concreet aan te geven waar dit water (in de boezem) wordt gerealiseerd. Om deze reden kan reclamant nog geen positief wateradvies geven.	plangebieden van bestemmingsplan Nieuwe Wetering in het peilgebied tussen het dorp Nieuwe Wetering en de HSL gecompenseerd konden worden. Na toetsing van bestemmingsplan Molendijk door het hoogheemraadschap blijkt dat aan de boezemzijde (Ringvaart en Haarlemmermeerpolder) gecompenseerd moet worden (dat wil zeggen in hetzelfde peilgebied als het bestemmingsplan). In overleg met het hoogheemraadschap is naar een oplossing ter plaatse gezocht en deze is gevonden. De compensatie van de toename aan verhard oppervlak van 245m² zal binnen de boezem gerealiseerd worden en wel ten oosten van het plangebied. Hier zal een zogenoemde "insteekhaven" ontgraven worden. Dit zal opgenomen worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap heeft per brief (d.d. 15 februari 2013) laten weten een positief wateradvies te kunnen geven. De plantoelichting zal op dit punt aangepast worden.
--	--

bestemmingsplan

Molendijk

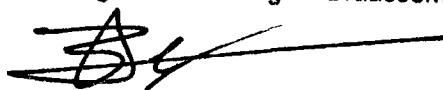
Gemeente Kaag en Braassem

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d.

Mij bekend,

de griffier der gemeente Kaag en Braassem

8 april 2013



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 4 maart 2012

Contactpersoon Buro SRO: C. Vaartjes

Kenmerk Buro SRO: SR120151

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

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

BTW nummer:	NL8187.16 071 B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Opzet van het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 Randvoorwaarden	15
4.1 Milieu	15
4.2 Externe veiligheid	17
4.3 Waterhuishouding	19
4.4 Archeologie	22
4.5 Flora en fauna	22
4.6 Verkeer en parkeren	24
4.7 Milieueffectrapportage	24
4.8 Bedrijvigheid en milieuzonering	25
5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Planregels	27
5.4 Wijze van bestemmen	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

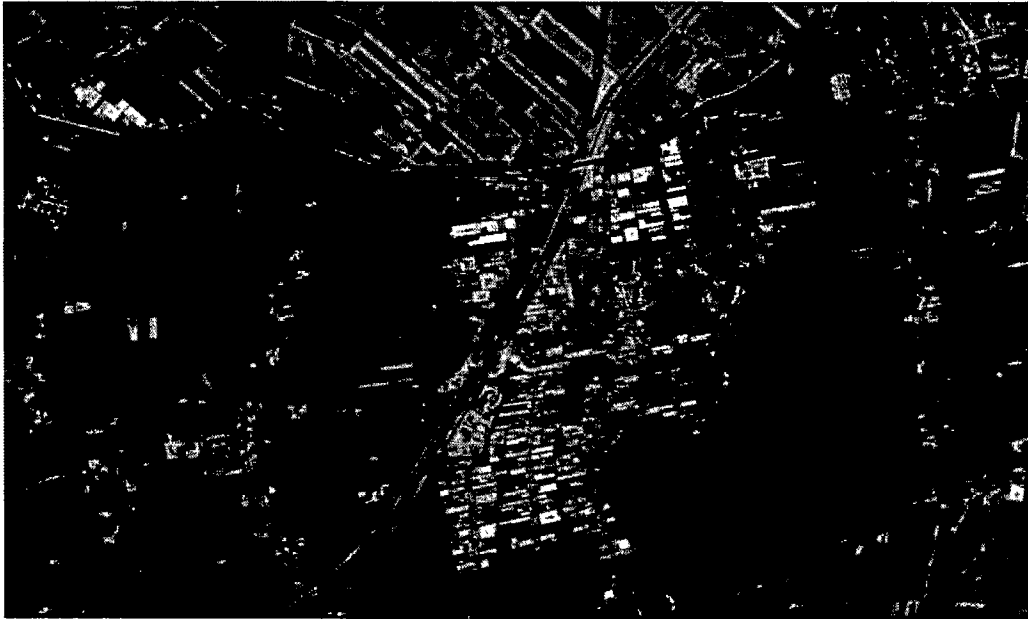
In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om drie vrijstaande woningen op relatief grote kavels te kunnen ontwikkelen. Als gevolg van economische ontwikkelingen is geconstateerd dat er onvoldoende vraag is voor het toegestane woningtypen.

Een haalbare ontwikkeling op de locatie is vrijstaande of 2-1 kap woningen met een kleiner bouwvlak ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid. In totaal passen er binnen het voormalige wijzigingsgebied 6 vrijstaande of 2-1 kap woningen. Omdat deze nieuwe ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, is gekozen om een nieuw planologisch kader vast te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dit kader en maakt de nagestreefde ontwikkeling van zes woningen in de vorm van vrijstaande of 2-1 kap woningen mogelijk.

1.2 Plangebied

Ligging/begrenzing

Het plangebied grenst aan het lintdorp de Nieuwe Wetering van de gemeente Kaag en Braassem. De locatie ligt aan het fietspad direct langs de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De volgende afbeeldingen tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

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

Toelichting

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

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

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

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

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

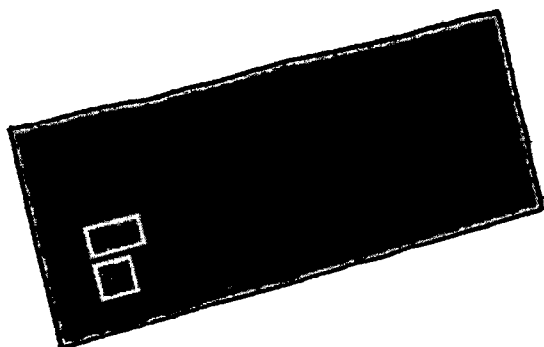
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

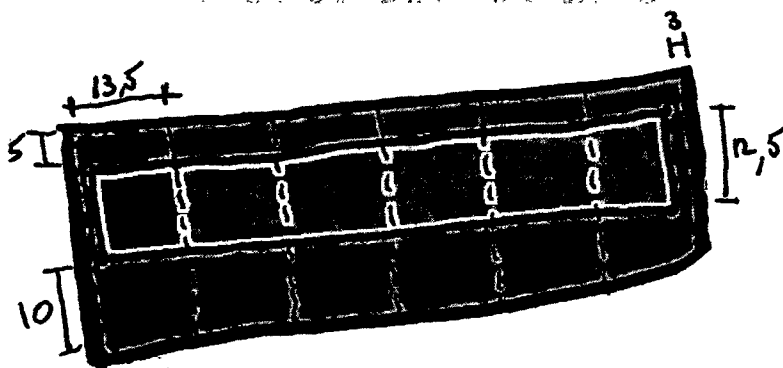
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit groen. Aan de westkant staan twee schuurtjes, deze zullen gesloopt worden. De volgende afbeelding toont een tekening van de huidige situatie.



Huidige situatie plangebied (in oranje de te slopen bebouwing)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen de huidig aanwezig bouwwerken op de locatie gesloopt worden. De bestemming zal veranderen van 'Groen' naar 'Wonen'. Op het perceel kunnen zes vrijstaande of zes twee onder één kap woningen. De afstand van de voorgevelrooilijn tot aan het kanaal bedraagt 5 meter. De afstand van de achtergevelrooilijn tot de perceelsgrens bedraagt 10 meter.



Toekomstige situatie plangebied

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Gezien de kleine schaal van de ontwikkeling is er niet direct raakvlak met het rijksbeleid. Voorts is de inhoudelijke keuze om op de locatie woningbouw toe te staan in het vigerende bestemmingsplan reeds genomen. Voor de volledigheid is gekeken naar de ladder duurzame verstedelijking. De vraag naar de nieuwe ontwikkeling wordt reëel geacht omdat voor het plan bestuurd is naar welke woningtype vraag is. Derhalve is het woningaantal en daarmee de kavelomvang aangepast. De tweede trap van de ladder duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat binnen het plangebied geen bestaande bebouwing aanwezig is. Tot slot is voor de inpassing overleg gevoerd met het hoogheemraadschap en sluit het aan op de gemeentelijke structuurvisie. Een optimale inpassing wordt daardoor beoogd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

In het Barro worden voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Binnenkort zullen nog volgen: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening; Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkelingen en het feit dat het plan niet valt binnen één van de projecten aangewezen in het Barro, is de ontwikkeling niet strijdig met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

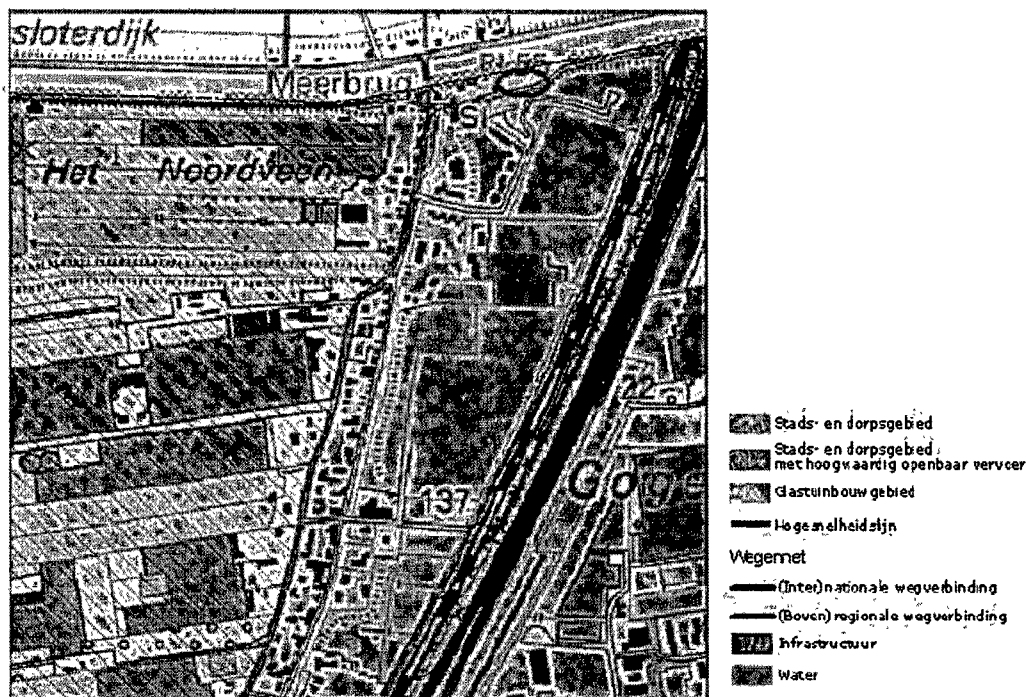
Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. Tevens is op 23 februari 2011 de 1e herziening vastgesteld. In de visie weerlegt de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien.

De kern van 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De provincie werkt hiervoor samen met gemeenten en andere partijen. De provincie stuurt op kwaliteit en functies. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders.

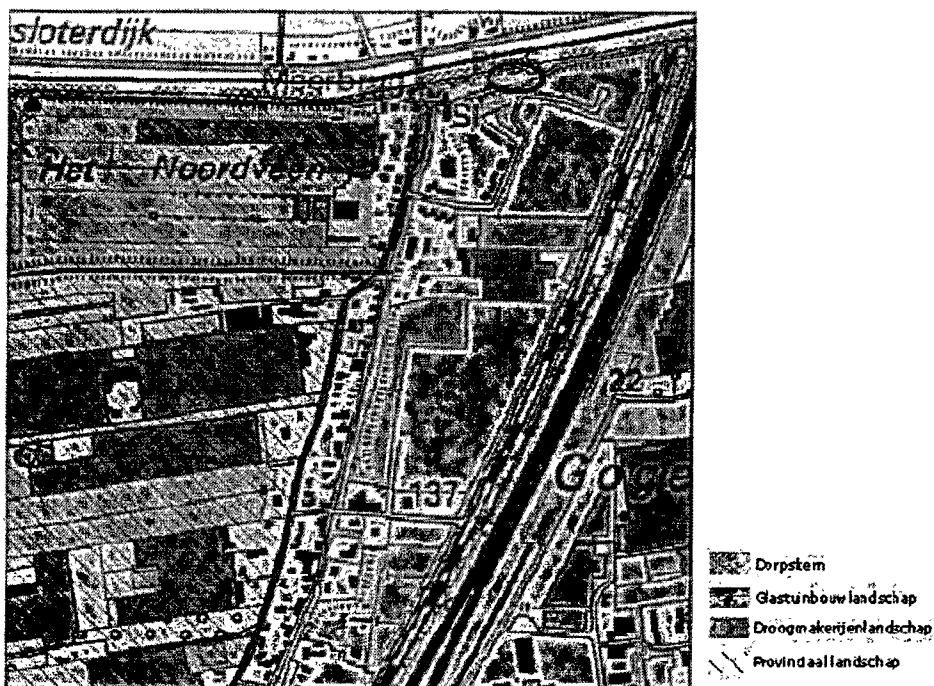
Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie zich nadrukkelijk ook op de ruimtelijke kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in de provinciale belangen. Deze hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de kwaliteitskaart staan daarnaast zowel de bestaande als gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal.

Planspecifiek

De volgende twee afbeeldingen tonen uitsneden van de functiekaart en de kwaliteitskaart uit de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'.



Functiekaart structuurvisie



Kwaliteitskaart structuurvisie

Het plangebied is op de functiekaart aangewezen als 'stads- en dorpsgebied'. Een stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Daarnaast is het plangebied op de kwaliteitskaart aangewezen als 'dorpstern'. Een dorpstern is een kleinschalig stads- en dorpsgebied, omgeven door landelijk gebied en niet gekoppeld aan het Zuidvleugelnets. De herontwikkeling van de projectlocatie naar wonen, past goed binnen de functie 'stads- en dorpsgebied' en de kwaliteit 'dorpstern'. Onderhavig plan is derhalve in overeenstemming met het beleid van de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Tevens is op 23 februari 2011 de 1e herziening vastgesteld. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'. De Verordening Ruimte bevat tevens instructieregels die van belang zijn voor de gemeente bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De verordening omvat in aanvulling op de structuurvisie toetsbare criteria van provinciaal belang waaraan planvorming moet voldoen. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzonering, lucht- en heliavens, molen- en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

Met betrekking tot onderhavig plan zijn met name de bebouwingscontouren uit de Verordening Ruimte van belang. Het projectgebied is gelegen binnen deze bebouwingscontouren zoals te zien is op onderstaande afbeelding. Voor het ontwikkelen van woningbouw binnen de bebouwingscontouren worden in de verordening geen regels gegeven. Voor woningontwikkeling in het buitengebied wordt een beeldkwaliteitsparagraaf vereist. Onderhavig plan valt binnen de bebouwingscontour en er is derhalve geen paragraaf noodzakelijk. Voorts stelt de verordening in art. 6 dat de voorkeursvolgorde voor woningbouw aangehouden moet worden. Het plan voldoet aan de voorkeursvolgorde. De Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.



Bebouwingscontour

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie

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

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

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

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

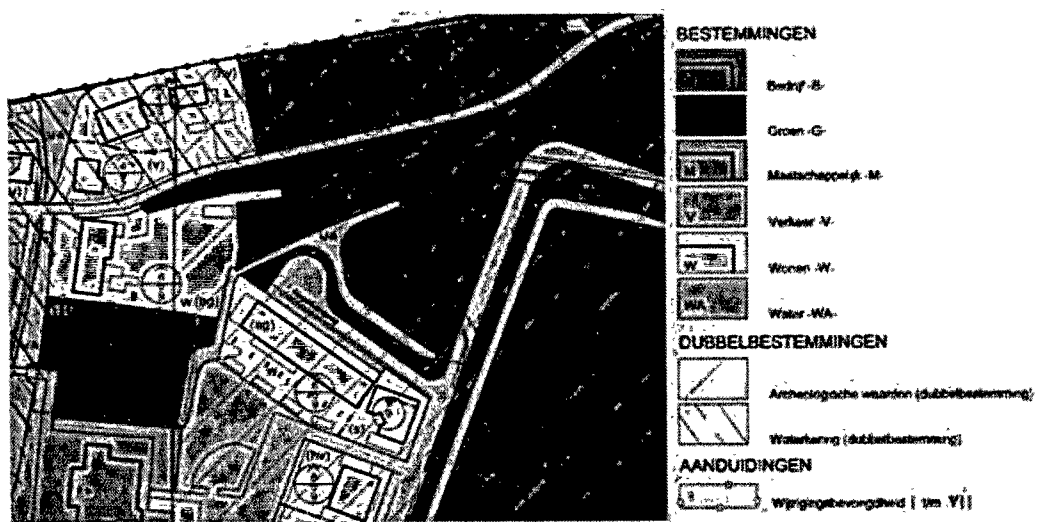
Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Onderhavig plan betreft geen nieuwe ontwikkeling maar een bestaand uitwerkingsplan met drie extra woningen. De drie extra woningen, in totaal zes woningen, passen niet binnen de uitwerkingsbevoegdheid derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldend planologisch regime van het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering'. Dit bestemmingsplan is op 8 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groen'.

De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Op deze afbeelding zijn tevens de andere wijzigingsbevoegdheden rondom het plangebied zichtbaar. Zoals aangegeven bij de aanleiding is de beoogde ontwikkeling van zes woningen niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan en de daarbij behorende uitwerkingsregels. Wijzigingsbevoegdheid 1 zal dan ook komen te vervallen en worden vervangen door onderhavig nieuw bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

4 Randvoorwaarden

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage [1]. Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er geen schadelijke stoffen in de bodem aanwezig zijn waardoor geen nader onderzoek nodig is. De bestemming kan van uit het aspect bodem dan ook gewijzigd worden naar wonen.

4.1.2 Geluid

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

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

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

Richtlijnen voor het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeente de hogere waarde procedure uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen vastgesteld, die de Omgevingsdienst gebruikt als kader bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen

hanteren 5 dB lagere normen dan het maximum dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is. Deze richtlijn sluit daarmee aan bij het milieubeleid van de aangesloten gemeenten.

Planspecifiek

In het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de wijzigingsbevoegdheden, zie bijlage [2]. Uit dit onderzoek volgt dat de grenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de rijksweg A4 bij de planlocatie wordt overschreden. Hieruit volgt dat voor de planlocatie aan de Regenboogweg een hogere grenswaarde noodzakelijk is. Gelijkzeitig op het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal een ontheffing Hogere Grenswaarden verleend worden door de gemeenteraad van Kaag en Braassem voor dit plangebied. het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan voor deze procedure als onderbouwing gebruikt worden.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

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.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Toetsing regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

In het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie

- gevoelige bestemmingen (volgens het Besluit gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;

Extra ambitie

- handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM₁₀ voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is.

Planspecifiek

De geplande ontwikkelingen voor de planlocatie zijn dusdanig kleinschalig dat ze gezien kunnen worden als een NIBM-project. Hiermee kan gesteld worden dat de voorgenomen herontwikkeling niet in betekenende mate invloed zal hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming. De luchtkwaliteit laat daarmee de nieuwe functie toe.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de gemeente Kaag en Braassem nergens hoger zijn dan 36 µg/m³ (2011). Het de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

De woningen worden niet direct langs een drukke weg gerealiseerd. Er wordt ook voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

4.2 Externe veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg). In de circulaire Rnvg is dit beleid nader uitgewerkt. In de nota en circulaire Rnvg staan normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Deze normen hebben echter geen wettelijke status.

Het voornemen van het kabinet is een aantal categorieën van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bijbehorende plafonds aan te wijzen. Dit moet leiden tot een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit Basisnet geeft de relatie aan tussen de ruimtelijke ordening en de vervoersrisico's. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in een gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Om het Basisnet wettelijke grondslag te geven zal bestaande wetgeving aangepast, en nieuwe wetgeving ontwikkeld moeten worden. Derhalve wordt een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgesteld om de regels voor de ruimtelijke ordening van het Basisnet vast te leggen: het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). Vanuit het Btev moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) opgenomen worden en moet een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

De behandeling van het Btev is voorzien in het voorjaar van 2012. Waarschijnlijk wordt het Basisnet medio 2012 of 1 januari 2013 van kracht. Vooruitlopend daarop zijn de Basisnetten Weg en Water al als bijlage bij de circulaire Rnvgs opgenomen.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' is het aspect externe veiligheid reeds aan bod gekomen. Met betrekking tot het ontwikkelingsgebieden rondom de Regenboogweg wordt gesteld dat de personendichtheid binnen de gebruiksruimte (200 meter aan weerszijden van de A4) zal toenemen. Deze toename zal moeten worden verantwoord. Daarom is er een risicoanalyse uitgevoerd, zie bijlage [3]. Uit dit rapport is naar voren gekomen dat door de toevoeging van een beperkt aantal nieuwe woningen in en rondom het plangebied de ligging van het groepsrisico niet significant zal veranderen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal kleiner blijven dan 0,01.

4.3 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische

implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - o zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - o lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het plangebied van totaal 2.329 m² is gelegen rond het bestaand bebouwd gebied van de kern Nieuwe Wetering en momenteel ingericht als groen, onverhard terrein. Daarnaast ligt het in de beschermingszone van de waterkering. In de toekomstige situatie zal de verharding van het plangebied toenemen met 1633 m², zie onderstaande tabel.

Bebouwing	Tuin	Overig	Totaal
937	$0,5 \cdot 1392 = 612 \text{ m}^2$	-	1633

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor het plangebied sprake is van een toename in verharding van meer dan 500 m². Volgens het beleid van het hoogheemraadschap dient bij een toename in verharding van meer dan 500 m² een compensatie in de vorm van een open water van 15% van de toename plaats te vinden. Voor het plangebied bedraagt dat een compensatie van 245 m².

Direct ten oosten van het plangebied wordt aansluitend op de ringvaart een kleine insteekhaven van 245 m² gemaakt. Op deze wijze wordt de watercompensatie binnen het peilgebied gerealiseerd. Tussen de gemeente en het hoogheemraadschap heeft gedurende de ontwerpfase van het bestemmingsplan correspondentie plaats gevonden op de wijze waarop de watercompensatie uitgevoerd moet worden. Het hoogheemraadschap heeft middels een brief laten weten akkoord te gaan met de oplossing, zie bijlage [4].

4.4 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. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' is een dubbelbestemming 'Archeologische Waarden' opgenomen. Dit houdt in dat er in deze omgeving archeologische waardevol erfgoed in de grond aanwezig kan zijn. Daarom is er voor het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage [5]. Hierbij is naar voren gekomen dat er in het projectgebied mogelijk een laag restveen is onder of in het dijklichaam. De kans is groot dat het veen is verstoord bij de aanleg van de dijk en door afslag langs de oevers van het Haarlemmermeer. Aan de hand van deze resultaten is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage [6]. Op basis van dit veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op aanwezigheid van intacte archeologische waarden (resten of sporen) klein is. Geadviseerd wordt om dit deel van het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

4.5 Flora en fauna

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 de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. 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

In het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' is reeds een quick scan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage [7].

Het plangebied ligt op 11 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep zijn er geen negatieve effecten op dit in de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebied te verwachten. Daarnaast ligt het plangebied ook niet in of op korte afstand van de EHS. Er zijn ook geen effecten op verder weg gelegen delen van de EHS te verwachten.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten te verwachten. Wel kunnen er vleermuizen, roofvogels en uilen foerageren. Voor vleermuizen, zal dit in de toekomst ook mogelijk zijn. Voor de meeste roofvogels en uilen is verder de actieradius groot genoeg voor alternatieve foerageergebieden. Voor de steenuil is dit niet het geval. Daarom is er naar dit soort een nadere veldinventarisatie gedaan, zie bijlage [8]. Tijdens dit gerichte veldonderzoek zijn geen steenuilen aangetroffen. Geconcludeerd kan worden op basis van de onderzoeken dat er geen beschermde diersoorten in het geding zijn.

Tenslotte zijn de volgende twee voorwaarden uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden (kappen, rooien, slopen en grondbewerking) dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - a. het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
 - b. het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

4.6 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Voor het plangebied gelden een aantal voorwaarden met betrekking tot het parkeren. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Aantal woningen	Norm aantal pp op eigen terrein	Realisatie aantal pp op eigen terrein	Norm aantal pp op openbaar terrein	Realisatie aantal pp op openbaar terrein
6	2 per woning (12)	12	0,3 per woning (1,8)	-

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Per woning worden dus 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de parkeerbehoefte op openbaar terrein is direct ten westen van de kavels een stuk grond in eigendom van de gemeente waar deze plaatsen binnen de geldende bestemming gerealiseerd kunnen worden.

4.7 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:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- 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;
- 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;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Onderhavig plan valt onder de activiteit D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Het aantal woningen ligt ver onder de drempelwaarden. Volgens het Besluit m.e.r. moet ook in dat geval worden onderbouwd of er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. De toelichting van onderhavig bestemmingsplan voorziet in de onderbouwing en de daarbij te verwachten gevolgen voor het milieu.

4.8 Bedrijvigheid en 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 milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

In het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal bedrijven opgenomen. De meest dichtstbijzijnde bedrijven zijn allen tussen de woningen gesitueerd. De meest dichtbijgelegen bedrijfsbestemming betreft een aannemersbedrijf aan de Noordveenweg. Dit bedrijf ligt op 210 meter afstand tot onderhavig plangebied. Er liggen meerdere gevoelige bestemmingen tussen onderhavig plangebied en het bedrijf. Er ontstaat derhalve geen knelpunt t.a.v. de bedrijvigheid in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering'.

Voorts ligt op circa 132 meter het cultureel centrum Nieuwe Wetering. Hierin is een binnenschietbaan aanwezig. Op dit moment loopt daarvoor een vergunningaanvraag. Op grond van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt voor binnenschietbanen (SBI: 926) een richtafstand van 200 meter tot een rustige woonwijk. Onderhavig plangebied betreft echter een gemengd stedelijk gebied omdat in de kern 'Nieuwe Wetering' woningen, maatschappelijke functies en kleinschalige bedrijvigheid elkaar afwisselen. Voorts ligt het plangebied nabij de A4 en de HSL. In de omgeving liggen glastuinbouwbedrijven en agrarisch gebied. Er kan dan ook niet over een rustige woonwijk gesproken worden. In gemengd stedelijk gebied kunnen de afstanden vanuit de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering met één trede verlaagd worden. Voor de schietbaan betekent dit, dat een afstand van minimaal 100 meter aangehouden moet worden. Er is met circa 132 meter derhalve voldoende afstand tussen onderhavig plangebied en de binnenschietbaan.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering treden er dan ook geen knelpunten op.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Kaag en Braassem hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijvigheid.

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 2008 (SVBP 2008).

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft 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.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 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).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Tevens zullen erven en tuinen ook onder de bestemming 'Wonen' komen te vallen. De reeds aanwezig woningen en bijbehorende percelen in het zuidelijke gedeelte vallen tevens onder de bestemming 'Wonen'.

Waterstaat - Waterkering

De op de verbeelding aangewezen gronden voor de dubbelbestemming 'Waterkering' zijn naast de andere daar van toepassing zijnde bestemmingen bedoeld voor de beschermingszone van de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, welke aan de noordzijde van het projectgebied ligt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 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

De ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de gemeente. De kosten voor het volgen van de procedure worden gefinancierd uit eigen middelen van de gemeente. Aangezien de bestemmingswijziging een gemeentelijk initiatief is, en de kosten voor rekening van de gemeente zijn, bestaat geen noodzaak om voor onderhavig plan een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

6.2.1 Inspraakprocedure

Aangezien het een klein bestemmingsplan betreft en het principe van woningbouw op de locatie reeds vastgelegd is in het bestemmingsplan Nieuwe Wetering wordt voor dit plan inspraak niet noodzakelijk geacht.

6.2.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de wettelijk vooroverlegpartners gestuurd. De provincie en het hoogheemraadschap hebben gereageerd. De provincie heeft aangegeven gezien de inhoud geen reden te zien om te reageren. Het waterschap heeft aangegeven dat toegelicht dient te worden op welke wijze de watercompensatie plaatsvindt. In paragraaf 4.3 is dit aangevuld.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 20 december 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Kaag en Braassem. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. In de nota van beantwoording zienswijzen, zie bijlage [9]. In de nota zijn de zienswijzen beknopt samengevat en is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Agel adviseurs, kenmerk 20090023, 29 april 2009
2. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawai, Agel adviseurs, kenmerk 20120625-015 7 november 2012
3. Risicoanalyse rijksweg A4, DHV, kenmerk 20080907, oktober 2008.
4. Wateradvies Hoogheemraadschap Rijnland, 15-02-2013
5. Archeologisch bureauonderzoek, IDDS Archeologie, kenmerk 26550111, 31 maart 2011
6. Inventariserend veldonderzoek, IDDS Archeologie, kenmerk 28520511, 29 juni 2011.
7. Quick scan flora en fauna, Laneco, kenmerk 04.11.10, 26 augustus 2011.
8. Veldinventarisatierapport, Laneco, kenmerk 04.11.14, 24 september 2012.
9. Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Molendijk

Planregels
Molendijk
Gemeente Kaag en Braassem

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering.....	14
3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	16
4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 10 Overgangsrecht.....	17
Artikel 11 Slotregel.....	17

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan (analoog)

de regels met bijlage(n) en de verbeelding(en) met kenmerk SR120151

1.2 bestemmingsplan (digitaal)

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPMolendijk-VAS1 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw

een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;

1.5 aanduiding (digitaal)

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens (digitaal)

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevellijn

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die direct langs een achtergevel van een gebouw in het verlengde ervan;

1.8 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, als er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

1.9 afwijking

planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan;

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak (analoog)

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bestemmingsvlak (digitaal)

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een overdekte ruimte waarbij sprake is van een onafgebroken vrije hoogte van minimaal 1,5 m, zulks met uitzondering van onderbouw en zolderverdieping;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak (analoog)

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwvlak (digitaal)

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.27 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan ligt;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn aard, functie, constructie en afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 horeca(bedrijf)

een bedrijf dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels worden onder horecabedrijf uitsluitend de volgende specifieke vormen daarvan begrepen:

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van alcoholische dranken; het accent ligt op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
3. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21:00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;
5. koffie-/theehuis: een bedrijf gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken alsmede de verkoop van niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken;
6. cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de gebruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
7. café, bar, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;
8. dancing/discotheek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;

1.32 maaiveld

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.33 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.35 parkeervoorzieningen

elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.36 peil:

- Voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw;

1.37 perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren;

1.38 perceelgrens

grens van een bouwperceel;

1.39 plan

het bestemmingsplan Molendijk van de gemeente Gemeente Kaag en Braassem;

1.40 praktijkuitoefening

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.41 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

1.44 uitbouw

een ondergeschikt bijgebouw die deel uitmaakt van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, op de begane grond;

1.45 verbeelding

de digitale of analoge tekening van het bestemmingsplan;

1.46 voorgevel

de naar het noorden georiënteerde gevel van een hoofdgebouw ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide gevellijn;

1.47 waterkering

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van gehele lichaam van de dijk en kaden;

1.48 weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot de weg behorende paden, bermen of zijkanten;

1.49 wet(telijke regelingen)

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.50 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 winkel

een gebouw, dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief dat gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;

1.52 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.53 zijgevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.54 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel

2.2 Afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haak als evenwijdig gepositioneerd

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1 m boven peil

2.5 De bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en trappenhuizen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.6 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.8 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1 m boven peil

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen

2.10 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw

2.11 Inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen

2.12 De inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden".

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de gevellijn gebouwd te worden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. Hoofdgebouw mag vrijstaand of als 2 onder 1 kap uitgevoerd worden;
- f. Hoofdgebouw moet indien vrijstaand minimaal 3 meter uit de zijerfgrens liggen;
- g. Hoofdgebouw moet indien als 2 onder 1 kap uitgevoerd ter plaatse van het hart van de woningscheidende wand op de erfgrens liggen;
- h. Hoofdgebouw moet indien als 2 onder 1 kap uitgevoerd aan de vrije zijkant minimaal 6 m uit de zijerfgrens liggen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte minimaal 3 meter mag bedragen;

- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

3.3.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub a voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan- huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming, geen bouwwerken en geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en Wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2, mits:

- a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad (de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering niet wordt belemmerd) en;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenenomen activiteit(en) het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van, of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel in strijd met de gegeven bestemming;
- b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

- a. ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
 1. waarvan het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 50 m², en dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m.
- b. ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- c. ten behoeve van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- d. en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- e. en toestaan dat voor de voorgevel dan wel voorgevellijn gebouwd wordt.

8.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de ontheffing voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.
- b. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - 3. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
 - 4. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig middels een omgevingsvergunning afgeweken van artikel 10 lid 1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10 lid 1 sub a met maximaal 10%.
- c. artikel 10 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht voor gebruik

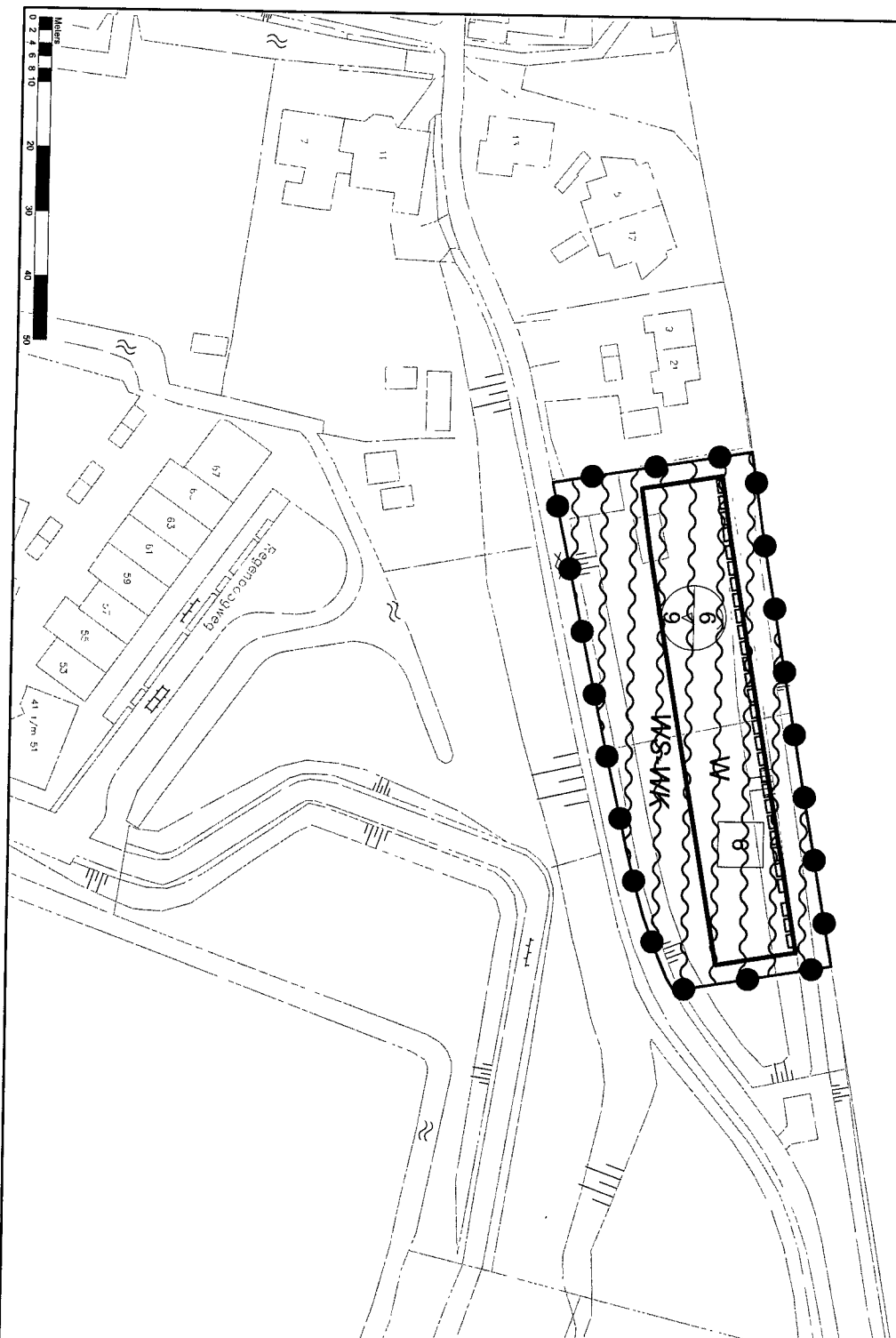
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. artikel 10 lid 2 sub a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan Molendijk van de gemeente Kaag en Braassem.

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d. **8 april 2013**
Mij bekend,
de griffier der gemeente Kaag en Braassem



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WS-WK Watersstaat - Waterkering

bouwlakken

bouwvlak

maatvoeringen

maximale goot- en
bouwhoogte (m)

6 maximum aantal
wooneenheden

figuren

gevellijn

**Bestemmingsplan Molendijk
Gemeente Kaag en Braassem**

schaal: 1:1000
datum: 4 maart 2013
projectnummer: SR120151
formaat: A4
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatie: NL.IMRO.1594.bpmolendijk-VAS1
vorige versie: 18 oktober 2012
voortontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -

**BURO
SPRO**