

**Bestemmingsplan
“Braassemerland – Noordeinde 62a en 62b”**



Maart 2021

Vastgesteld

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan “Braassemerland – Noordeinde 62a en 62b”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1884.BPNOORDEINDE62A62B-VAS1

Werknummer: 620.160.10

Datum: Maart 2021



<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
<i>Concept</i>			
<i>Ontwerp</i>			
<i>Vastgesteld</i>	<i>Maart 2021</i>		

Projectleider gemeente:

Michel van der Weide - Cezarini

Projectleider KuiperCompagnons:

Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	2
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Juridische aspecten	5
3	Beleidskader	8
3.1	Partiële herziening als deel van het vigerende bestemmingsplan	8
3.2	Procedurele aspecten	8
4	Omgevingsaspecten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Milieueffectrapportage	9
4.3	Luchtkwaliteit	9
4.4	Geluid	10
4.5	Bodem	10
4.6	Externe veiligheid	11
4.7	Bedrijven en milieuzonering	11
4.8	Water	11
4.9	Natuur en ecologie	12
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.11	Overige aspecten	13
4.12	Duurzaamheid	14
5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2	Economische uitvoerbaarheid	15
5.3	Handhavingsaspecten	15

Bijlagen:

Bijlage 1	Principeverzoek, MEES Ruimte & Milieu, 5 oktober 2018
Bijlage 2	AERIUS-berekeningen, KuiperCompagnons, 14 december 2020
Bijlage 3	Akoestische berekeningen, KuiperCompagnons, december 2020
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek, IDDS, 9 oktober 2018



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied in de omgeving



Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2019 is het bestemmingsplan “Braassemerland 2019” vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het (deels nog te ontwikkelen) woongebied ‘Braassemerland’. Het plan betrof het integreren van de verschillende gerealiseerde (en vergunde) bouwplannen, waarvoor de afgelopen jaren diverse postzegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen zijn opgesteld. Het voornaamste uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan “Braassemerland 2019” was het continueren van de bestaande rechten. In aanvulling daarop zijn er in dit bestemmingsplan tevens enkele kleinschalige (particuliere) ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van een principeverzoek is in het plan een ontwikkeling van een twee-onder-een-kapwoning aan Noordeinde 62a en 62b in Roelofarendsveen opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was aan dit perceel de bestemming “Wonen” toegekend. Aan het perceel waren ook de aanduidingen “bouwvlak”, “maximum goothoogte: 4 m” en “maximum bouwhoogte: 8 m” toegekend. In reactie op de zienswijze over het ontwerp van de initiatiefnemer zijn bij vaststelling van het plan wijzigingen doorgevoerd. In het definitieve bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” gekregen. Aan het vlak met de bestemming “Wonen” zijn ook de aanduidingen “bouwvlak”, “maximum goothoogte: 6 m” en “maximum bouwhoogte: 10 m” toegekend. Het bouwvlak is ten opzichte van het ontwerpplan noordoostelijker gesitueerd. De situering van het bouwvlak in het definitieve plan komt niet overeen met het bouwvlak zoals dat in het principeverzoek is opgenomen.

Na het instellen van beroep op de hiervoor weergegeven verschillen in de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de beoogde en bestaande woningen, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geconcludeerd dat niet inzichtelijk is gemaakt op welke gronden is gekomen tot een wijziging van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in het definitieve plan ten opzichte van het ontwerpplan. Daarnaast concludeerde de Afdeling dat het niet inzichtelijk is gemaakt op welke gronden is gekomen tot de wijziging van de situering van het bouwvlak. Gelet op voorgaande heeft de Afdeling geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op het perceel Noordeinde 62a en 62b in Roelofarendsveen, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond verklaard, zodat het bestreden besluit in zoverre is vernietigd.

De Afdeling heeft ingestemd om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit besluit en behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Voor voorliggend bestemmingsplan is in grote mate aangesloten bij het gestelde in het bestemmingsplan ‘Braassemerland 2019’ en het daarin opgenomen principeverzoek, wat is ingestoken als een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Braassemerland – Noordeinde 62a en 62b” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel achter de bestaande woningen Noordeinde 60 en 62 te Roelofarendsveen. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- het perceel Noordeinde 66 aan de zuidkant;
- een watergang met daarachter braakliggend terrein waar woningbouw op wordt voorzien aan de westkant;
- een groenstrook aan de noordkant;
- de Noordeinde aan de oostkant.

De afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Braassemerland’, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juni 2009. In 2019 is dit bestemmingsplan, samen met diverse andere (post)zegelbestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen, gedeeltelijk herzien. Vanwege de hiervoor beschreven uitspraak van de ABRvS is het bestemmingsplan Braassemerland 2019 voor dit perceel echter niet in werking getreden.

Strijdigheid met het bestemmingsplan “Braassemerland 2019”

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Braassemerland 2019 de bestemming ‘Wonen’ met de aanduidingen “bouwvlak”, “maximum goothoogte: 6 m en “maximum bouwhoogte: 10 m”. Conform uitspraak van de ABRvS wordt dit gecorrigeerd naar een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast wordt de situering van het bouwvlak aangepast conform het principeverzoek d.d. 5 oktober 2018.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene en inleidende planaspecten. Hierna volgt hoofdstuk 2. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader en de procedurele aspecten van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes worden gemaakt ten aanzien van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt, tenslotte, ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Braassemerland is gelegen aan de zuidzijde van Roelofarendsveen, dat van oorsprong bestaat uit een vijftal bebouwingslinten evenwijdig aan het Braassemermeer. Later heeft de kern zich met name ten noorden van de route Westeinde – Langeweg uitgebreid. Het huidige centrumgebied van Roelofarendsveen ligt ter hoogte van de kruising Noordeinde - Langeweg. Hier zijn de meeste voorzieningen te vinden, waaronder diverse winkels en horeca. Met de ontwikkeling van Braassemerland verschuift het zwaartepunt van de kern meer naar het zuiden.

Het plangebied is gelegen aan de Noordeinde, een bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen. Het grootste gedeelte van het plangebied bevindt zich achter de bestaande twee-onder-één-kapwoningen Noordeinde 60 en 62 in Roelofarendsveen.

Op dit moment bestaat het plangebied uit een schuur met daarachter een watergang en braakliggend terrein (zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied (bron GoogleMaps)

2.2 Toekomstige situatie

De wens bestaat om op het perceel een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Tevens wordt voorzien in twee parkeerplaatsen per woning, die langs de linker zijerfgrens worden aangelegd (aan de zuidkant van de projectlocatie). In totaal wordt daarmee ruimte geboden voor het stallen van vier auto's. De beoogde woningen worden in het midden van de kavel gerealiseerd. De woningen worden in dezelfde richting geplaatst als de bestaande woningen en zijn daarmee oost-west georiënteerd.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting van het projectgebied gebeurt via de bestaande ontsluiting op het Noordeinde. Parkeerplaatsen worden langs de zuidelijke zijfgrans haaks gerealiseerd. Door deze opstelling blijft voldoende ruimte over om bij verdere uitwerking / detaillering van het plan zorg te kunnen dragen voor de realisatie van een veilige en overzichtelijke (enkele) in-/uitrit.

Parkeren

Berekening van de parkeercijfers en de verkeersgeneratie geschiedt conform de Nota Parkeernormen 2018 van gemeente Kaag en Braassem. Parkeernormen worden berekend op het type ontwikkeling in relatie tot het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In dit geval geldt dat sprake is van de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning in de rest bebouwde kom van gemeente Kaag en Braassem. De parkeerbehoefte betreft dan minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen de ontwikkeling van de twee woningen dienen daarom minimaal 4 (3,6) en maximaal 6 (5,2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan, de situatietekening toont dat wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP 2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het corrigeren van plandeel van het bestemmingsplan dat door de ABRvS is vernietigd. Voor de juridische regeling wordt aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', gecorrigeerd met specifieke regelingen voor dit perceel.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, gebaseerd op de beoogde situatie. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Tuin

De voortuinen van (bestaande) woningen zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhavens. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Wonen

Voor de beoogde woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is de grond bestemd voor maximaal twee woningen, in de vorm van één twee-onder-een-kap. Bouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn standaardbepalingen opgenomen in de regels. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Hierbij geldt dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd, waarbij het maximum aantal vierkante meters bebouwing afhankelijk is gesteld van de perceelsgrootte. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen 3 en 6 meter. Bebouwing vóór de voorgevelrooilijn is enkel toegestaan in de vorm van een erker. Hiervoor geldt dat de voorgevelbouwgrens met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden. Een erker mag daarnaast over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel gebouwd worden.

Waarde – Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is opgenomen in de regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Ook worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling opgenomen betreffende parkeren. Indien wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond (in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK)) gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

3 Beleidskader

3.1 Partiële herziening als deel van het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan corrigeert enkel het vernietigde plandeel van het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'. In feite wordt slechts de bestemming teruggebracht zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij qua bouwvlaksituering wordt aangesloten bij het principeverzoek uit 2018.

Omdat in zowel de toelichting van het plan "Braassemerland 2019" als het principeverzoek uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit bestemmingsplan korthedshalve verwezen. Het principeverzoek zal als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd. Voorgenomen bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling en niet op het wijzigen van beleid. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

Het bestemmingsplan "Braassemerland 2019" is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit bestemmingsplan. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2 Procedurele aspecten

Op een bestemmingsplan is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In dit geval heeft de ABRvS de raad opgedragen om, met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb, voor het vernietigde plandeel een nieuw plan op te stellen. De bestuursrechter kan het bestuursorgaan opdragen een nieuw besluit te nemen of een andere handeling te verrichten met inachtneming van zijn aanwijzingen. Daarbij kan hij bepalen dat wettelijke voorschriften over de voorbereiding van het nieuwe besluit of de andere handeling geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijven. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft derhalve niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Braassemerland 2019” zijn in het principeverzoek reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. Omdat het doel van dit bestemmingsplan enkel het herstel van het vernietigde plandeel omvat, kan dan ook veelal worden geput uit c.q. worden voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

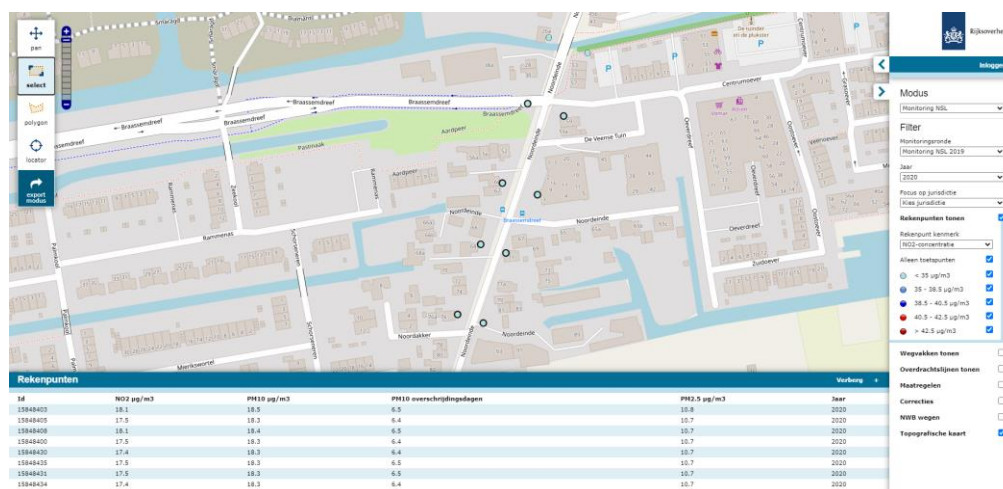
De toevoeging van twee woningen wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.3). Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER is dan ook niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts twee nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2019.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 18,1 µg/m³, 18,5 µg/m³ en 10,8 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6,5 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaaai en industrielawaaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Het gaat hierbij onder andere om woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en de resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd in bijlage 3 van deze toelichting.

De berekende geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde zoals gesteld in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting ten gevolge van het 50 km-deel van de Braasemerdreef en het Noordeinde bedraagt maximaal respectievelijk 47 en 46 dB. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde zodat het niet noodzakelijk is een hogere waarde procedure te doorlopen.

In de laatste afbeelding in bijlage 3 is de geluidsbelasting van beide wegen inclusief de 30 km-delen van deze wegen gepresenteerd. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB op de noordgevel. Deze geluidsbelasting dient als input voor het beoordelen van de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is het niet noodzakelijk een hogere waarden procedure te doorlopen. Het aspect geluid veroorzaakt geen belemmeringen.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is voor het beoogd gebruik.

Door IDDS is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen en metselpuin) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen, zink, PAK, PCB en minerale olie.
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en minerale olie.
- Analytisch is geen asbest aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik dan wel het toekomstig gebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

4.6 Externe veiligheid

In het principeverzoek zijn alle aanwezige risicobronnen onderzocht. Meest relevante in dezen is de A4 in verband met transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het invloedsgebied ligt over het projectgebied, maar het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Roelofarendsveen en Oude Wetering ligt onder de oriëntatiewaarde. Het GR wijzigt niet door toevoeging van twee woningen. Ook de oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden. De toevoeging van twee woningen plaatse van het plangebied heeft geen effect op het aspect externe veiligheid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het principeverzoek zijn alle omliggende bedrijfsbestemmingen onderzocht. Het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk, er liggen geen bedrijven in de directe omgeving en het gebied ligt niet direct aan de weg. De bedrijven in de omgeving zullen niet worden gehinderd door de bouw van de woningen en bij de woningen zal een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Er zijn geen verdere belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering

4.8 Water

Voor het principeverzoek is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling geen extra verharding wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Het projectgebied is in de huidige situatie reeds verhard. Op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² bovendien geen sprake van een negatief effect op het watersysteem, waardoor geen compenserende maatregelen nodig zijn. Bij de nieuwbouw worden daarnaast geen uitloogbare materialen zoals lood, koper of zink gebruikt op plaatsen die in aanraking kunnen komen met hemelwater. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op de (grond)waterkwaliteit.

Het projectgebied ligt niet in een waterkering of de beschermingszone daarvan. In lijn met het Rijksbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt voor de woningen een gescheiden rioolstelsel aangelegd, zodat er naast een vuilwaterriool tevens een schoon hemelwaterafvoer is. De ontwikkeling levert geen significante wijziging op in de waterhuishoudkundige situatie.

4.9 Natuur en ecologie

Soortenbescherming

Ten behoeve van het principeverzoek is onderzoek gedaan naar soortenbescherming. Binnen het projectgebied worden geen beschermde soorten verwacht. Een nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Mogelijk komen de algemene soorten egel, (spits)muis en gewone pad voor binnen het projectgebied met een mogelijke verblijfplaats in de te slopen schuur, en daar geldt de zorgplicht voor. De zorgplicht houdt in dat tijdens het slopen van de schuur rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van deze soorten en dat deze de kans krijgen om weg te vluchten naar veilig gebied. Aan de zorgplicht wordt verder voldaan als rekening wordt gehouden met mogelijke broedvogels. Indien in het broedseizoen (15 maart - 15 juli) wordt gestart met werkzaamheden dient door een ecooloog te worden gecontroleerd of broedvogels aanwezig zijn. Broedgevallen zijn altijd beschermd. Indien ruim voor het broedseizoen is gestart met werkzaamheden en deze tussentijds niet langer dan een paar dagen worden onderbroken, kunnen broedgevallen door de aanhoudende verstoring worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Voor het gebied De Wilck (circa 10 km afstand) geldt dat binnen dit gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op deze natuurgebieden.

De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 11,5 km afstand), Kennemerland-Zuid (circa 12,5 km afstand) en Coepelduy-nen (circa 14 km afstand).

Aanlegfase

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door de (mobiele) werktuigen op de bouwplaats en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Op dit moment is nog niet bekend welke installaties tijdens de bouw gebruikt zullen worden. Daarom zijn voor de aanlegfase algemene kentallen gebruikt.

In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM van 14 november 2019 wordt voor de aanlegfase een emissiekental van 3 kg NO_x per woning genoemd. Een deel van de stikstof komt in de vorm van ammoniak (NH₃) in de lucht terecht. Zowel NH₃ en NO_x zijn reactieve stikstofverbindingen. Per woning is uitgegaan van 3 kg NO_x en 0,05 kg NH₃. De hoeveelheid NH₃ is bepaald op basis van een analyse van de verhouding tussen de NO_x en NH₃ emissiefactoren van mobiele werktuigen zoals deze door TNO zijn bepaald. Op basis van deze kentallen bedraagt de emissie voor de aanlegfase: $2 \times 3 = 6$ kg NO_x en $2 \times 0,05 = 0,1$ NH₃.

Om uit te sluiten dat sprake is van een toename, is naast het emissiekental van 3 kg voor een woning als worstcase ook nog een berekening uitgevoerd met een emissie van 30 kg NO_x en 0,5 kg NH₃ per woning. Op basis van deze kengetallen bedraagt de totale emissie $2 \times 30 = 60$ kg NO_x en $2 \times 0,5 = 1$ kg NH₃.

De resultaten van de berekeningen van de aanlegfase zijn in bijlage 2 gepresenteerd. Uit deze berekeningen blijkt dat in de aanlegfase geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

De woningen worden gasloos gebouwd en veroorzaken zelf derhalve geen emissie tijdens het gebruik. Verkeersbewegingen van en naar het plangebied genereerd voor dit plan geen stikstofemissie omdat de wegen op meer dan 5 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied ligt. De gebruiksfase van de 2 woningen leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de 2 woningen in dit plan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Ten behoeve van het principeverzoek is onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Het bureauonderzoek wees uit dat mogelijk archeologische vindplaatsen in het plangebied zouden kunnen worden aangetroffen. Derhalve is op de locatie ook een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Vanwege het ontbreken van archeologische relevante niveaus binnen de toekomstige verstoringstiepte (maximaal 3 m-mv) en de relatief natte omstandigheden waarin de natuurlijke bodem is gevormd wordt nader onderzoek niet geadviseerd. Nabij de projectlocatie is een gemeentelijk monument gelegen. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan dit monument. Andere cultuurhistorische waarden zijn in dit gebied niet aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie en archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Buiten dat alles geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Erfgoedwet.

4.11 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het plan. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het project.

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol vormt tevens geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. De woningen worden gasloos uitgevoerd en in dat kader voorzien van een warmtepomp. Verder wordt er aangesloten bij de duurzaamheidspunten zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplannen “Braassemerland 2019” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Dit bestemmingsplan herstelt enkel een vernietigd plandeel binnen het vigerende bestemmingsplan, dat voortvloeit uit een zienswijzeprocedure. Het plan is aangepast conform oordeel van de ABRvS.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten is verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verklaart dat de realisatie en de begeleiding van het plan voor eigen rekening wordt genomen. Van belang is ook dat reeds zicht is op kopers van de woningen.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaam-

heden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is de grond zo gedetailleerd mogelijk bestemd. Binnen de bestemmingen is weinig flexibiliteit, veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.