

Bestemmingsplan: Plantage 15 te Oude Wetering

Toelichting

ADVIESBUREAU:	AAB Nederland Horti Business Center Jupiter 420 2675 LX HONSELERSDIJK +31 174 63 76 37 info@aabnl.nl www.aabnl.nl
BEHANDELD DOOR:	ing. R.E. van der Wel MArch (Ronald) <u>r.vanderwel@aabnl.nl</u>
PLAATS EN DATUM:	Honselersdijk, 11 april 2022
PROJECTCODE:	095902-220411-RW-toelichting-bp.docx
IMRO – CODERING:	NL.IMRO.1884.BPPLANTAGE15-VAS1
CONCEPT:	20 augustus 2021
ONTWERP:	19 november 2021
VASTGESTELD:	11 april 2022

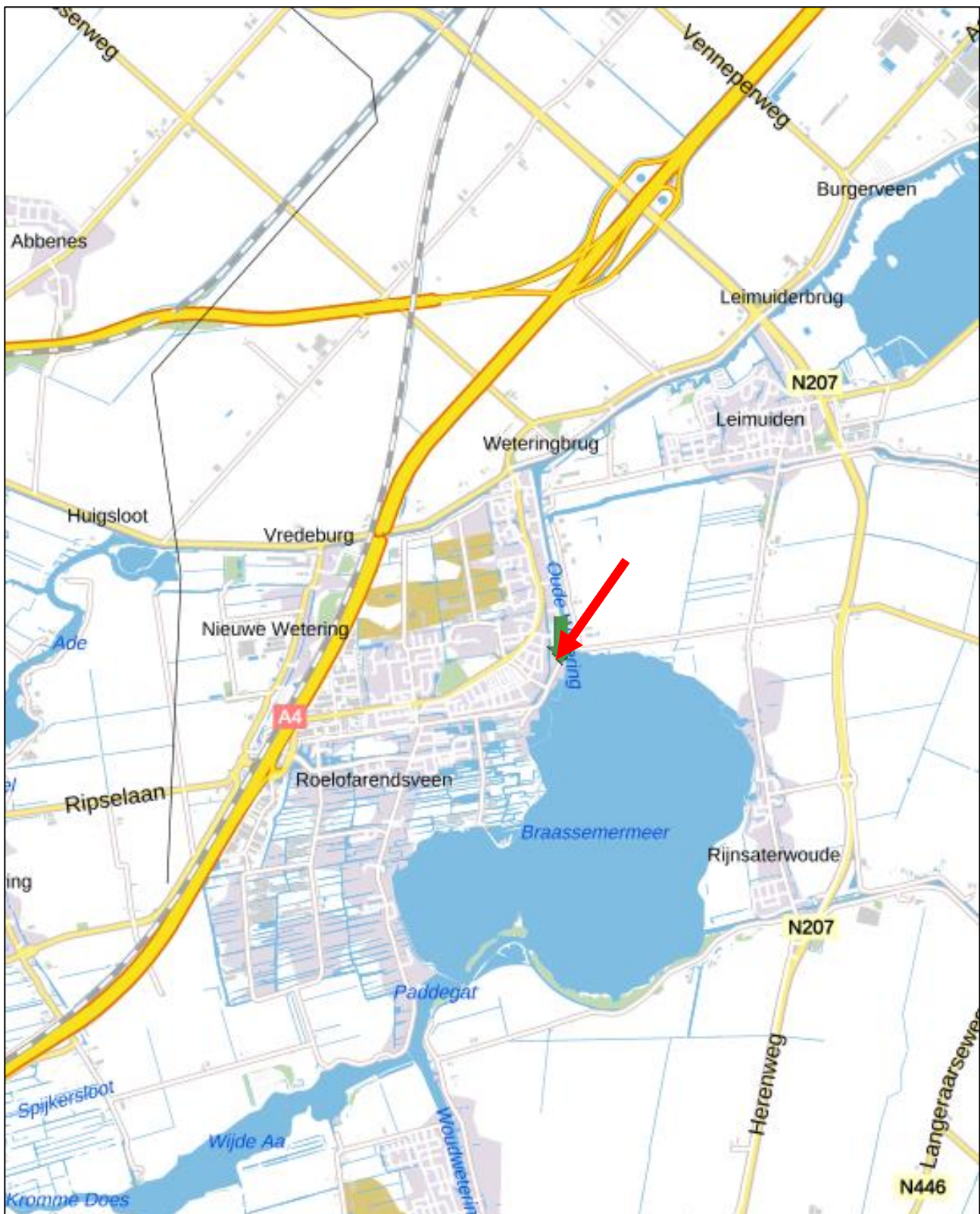
INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Aanleiding.....	1
1.2.	Ligging.....	1
1.3.	Bestemmingsplan	2
1.4.	Planopzet.....	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie.....	4
2.2.	Nieuwe situatie.....	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijk	6
3.2.	Provincie	7
3.3.	Regionaal	10
3.4.	Gemeente.....	11
3.5.	Conclusie	12
4.	Omgevingsaspecten	13
4.1.	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	13
4.2.	Bodem	13
4.3.	Geluid	14
4.4.	Luchtkwaliteit	15
4.5.	Bedrijvigheid.....	18
4.6.	Externe Veiligheid.....	18
4.7.	Waterhuishouding.....	21
4.8.	Archeologie.....	23
4.9.	Cultuurhistorie.....	24
4.10.	Flora en fauna.....	25
4.11.	Verkeer en parkeren.....	27
5.	Juridische planbeschrijving	28
5.1.	Algemeen.....	28
5.2.	Bestemmingsplan	28
5.3.	Plansystematiek.....	28
5.4.	Bestemmingsplanprocedure	28
5.5.	Regels	29
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid.....	32
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	32

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Verkennend asbest in grond onderzoek, Mol ingenieursbureau, 22 juli 2021
2. Geluidsberekening wegverkeerslawaaï, Ardea acoustics & consult, 23 juli 2021
3. Watertoets, Hoogheemraadschap van Rijnland, 17 augustus 2021
4. Quick-scan Wet natuurbescherming, Blom Ecologie B.V., 15 juli 2021

Overzichtskaart



Kaart omgeving plangebied (bron: www.kadaster.nl).

1. Inleiding

1.1. AANLEIDING

Op het perceel aan de Plantage 15 te Oude Wetering wil de initiatiefnemer een woning realiseren. Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' zonder bouwvlak, waardoor er geen woning is toegestaan. De initiatiefnemer wil graag de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' omzetten naar bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en een bouwvlak toevoegen om de realisatie van de woning mogelijk te maken. Het college heeft een principe besluit genomen waar een positieve grondhouding wordt aangenomen ten opzichte van een bestemmingsplanwijziging om de woonbestemming terug te brengen.

1.2. LIGGING

Het plangebied ligt aan de Plantage 15 te Oude Wetering. Het gebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door woningen en aan de oostzijde door het water de Braassemermeer. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Alkemade, sectie B, nummer 5249.

De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan de inleiding weergegeven. De in figuur 1.2.1 opgenomen luchtfoto geeft tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 1.2.1: Luchtfoto, in het rood omkadert het plangebied (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).

1.3. BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Oude Wetering', gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld op 29 mei 2017.



Figuur 1.3.1: fragment bestemmingsplan met in het rood omcirkelt het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied is aangeduid met:

- Enkelbestemming: 'Recreatie – Dagrecreatie'
- Enkelbestemming: 'Water'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie - 3'
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Waterkering'
- Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – vaarweg'
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – botenloods'
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 6,5 m
 - maximum goothoogte: 3 m

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' zonder bouwvlak, waardoor er geen woning is toegestaan.

Door deze bestemmingplanwijziging te doorlopen wordt het perceel omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens wordt er een bouwvlak toegevoegd om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

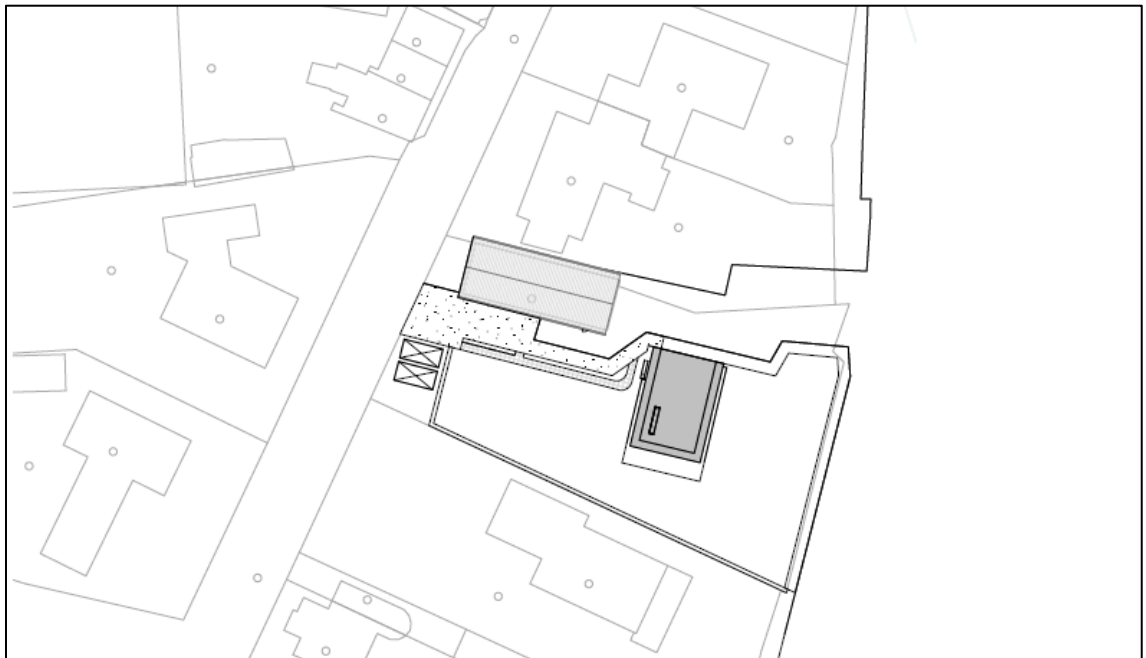
1.4. PLANOPZET

Het bestemmingsplan sluit betreffende de juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering' en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de toelichting (met

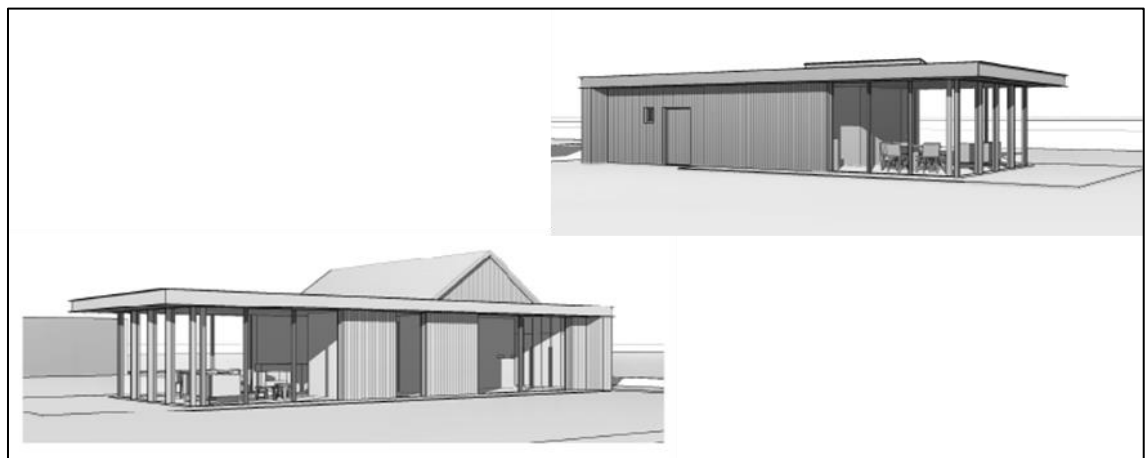
bijlagen), de planregels en een verbeelding. Deze stukken omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project.

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en nieuwe situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid benoemd van de overheden welke relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van onderzoeken op onder andere het gebied van milieu. Hoofdstuk 5 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



Figuur 2.2.1: Situatietekening gewenste situatie (bron: ENZO architectuur & interieur).



Figuur 2.2.2: Impressie gewenste situatie (bron: ENZO architectuur & interieur).

3. Beleidskader

3.1. RIJK

3.1.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de Minister vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Doorwerking op het plangebied

Het onderhavige initiatief draagt niet specifiek bij aan één van de vier genoemde prioriteiten. Ook gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. Het Barro bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Aan de hand van het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

De Rijksbelangen zijn reeds vertaald in de vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering' en worden overgenomen in het gewijzigde bestemmingsplan.

3.1.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Doorwerking plangebied

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

Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van één woning. Gezien de kleinschaligheid van het project kan worden gesteld dat de verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet noodzakelijk is. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. PROVINCIE

3.2.1. OMGEVINGSVISIE ZUID-HOLLAND

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie heeft per thema een aantal ambities geformuleerd. Het thema van toepassing op het initiatief is de omgevingskwaliteit.

Deze ambities zijn:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Door in te zetten op de ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland. Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes.

Doorwerking plangebied

De ruimtelijke hoofdstructuur is gezien de aard en omvang van het initiatief niet specifiek van belang. Met betrekking tot de ambities van de provincie wordt er aangesloten bij 'gezonde en aantrekkelijke leefomgeving'. Het plan wordt in de omgeving van een recreatiegebied

gerealiseerd, dit zorgt door een aantrekkelijke leefomgeving en de mogelijkheid tot gezonde levensstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang bezien. Hieronder worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten nader beschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied ligt in het veencomplex – veen. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Het toevoegen van één woning heeft geen invloed op het veencomplex en de grote veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich aan een lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm en blijven hun lineaire karakter behouden. De beoogde woning heeft een bouwhoogte van circa 3,2 m en is ondergeschikt aan de bestaande botenloods aan het lint. Het karakter van het lint blijft behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Met de woning aan het Braassemermeer wordt de kwaliteit tussen de bebouwing en het Braassemermeer verbeterd.

Ook sluit het plan aan bij de beleidskeuze: 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het beleid is samengevat in een kwaliteitskaart. Uit toetsing aan deze kaart blijkt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit.

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING ZUID-HOLLAND

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. Binnen het plangebied zijn de volgende artikelen van toepassing:

Aanwijzingen vaarwegen en vrijwaringszones

In artikel 2.1 wordt een deel van het plangebied aangeduid als vrijwaringszone van een provinciale vaarweg (Oude Wetering). Volgens artikel 6.19 zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan mits rekening wordt gehouden met:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;

- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Als gevolg van de ontwikkeling treden er ten opzichte van de huidige situatie geen belemmeringen op voor de genoemde punten. Conform lid 3 van artikel 6.19 bedraagt de breedte van de vrijwaringszone, gemeten vanaf de oever, 10 m aan weerszijden van een recht vaarwegvak. De afstand van de oever tot het plangebied bedraagt 17 m, waardoor er geen beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen vanuit artikel 2.1.



Figuur 3.2.2.1: Gewenste situatie met afstandsmaten (bron: ENZO architectuur & interieur).

In de planregels van het voorliggende wijzigingsplan worden zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten, gelijk aan het geldende bestemmingsplan, middels de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' beschermd en behouden.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Bij het voorgenomen plan is het bepaalde onder a van toepassing, omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt binnen bestaande bebouwing en qua aard en schaal past bij de gebiedsidentiteit. In paragraaf 3.2.1 is aangetoond dat wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In paragraaf 3.1.3 wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er aan de ladder wordt voldaan. Tevens is het plangebied niet groter dan 3 hectare. Het is dan ook niet noodzakelijk om in te gaan artikel 6.10 sub b.

3.3. REGIONAAL

3.3.1. REGIONALE WOONAGENDA HOLLAND RIJNLAND

De regio Holland Rijnland ambieert met de Regionale Woonagenda (RWA) een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus. De gemeenten in Holland Rijnland kennen een traditie van samenwerking. De afgelopen jaren zijn gezamenlijk verschillende keuzes gemaakt, die invloed hebben op het wonen in de regio. Gericht op een beter functionerende woningmarkt, maar ook vanuit de regionale ontwikkeling, werken, kantoren, verduurzaming, etc.

Doorwerking plangebied

Voorliggend initiatief maakt het mogelijk een woning te realiseren op het perceel wat in een eerder bestemmingsplan al mogelijk was. Door de bestemmingsplanwijziging wordt medewerking verleend om deze omissie te herstellen. Tevens betreft het hier een inbreidingslocatie. Daarnaast wordt de woning gasloos uitgevoerd en zullen er duurzame

materialen en systemen gebruikt worden. Het initiatief is in lijn met de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland.

3.3.2. REGIONALE STRUCTUURVISIE 2020 HOLLAND RIJNLAND

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

In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal. Rekening zal gehouden moeten worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van een woning aan het Braassemermeer. Hiermee wordt aangesloten op het kernpunt 'concentratie stedelijke ontwikkeling'. De woning wordt mogelijk gemaakt in het bestaand stedelijk gebied van Oude Wetering. Daarnaast leent de omgeving van het plangebied zich voor recreatieve functies. Tevens wordt met de ontwikkeling de groenblauwe kwaliteit niet uit het oog verloren. Op deze wijze past het initiatief binnen de ambities van de regio.

3.4. GEMEENTE

3.4.1. OMGEVINGSVISIE KAAG EN BRAASSEM

Op 26 oktober 2020 heeft de gemeente Kaag en Braassem de omgevingsvisie vastgesteld. In de visie komt naar voren dat de gemeente de bewoners en ondernemers wil betrekken bij de ontwikkelingen, verduurzamen, de natuur versterken, de woningmarkt afstemmen op de vraag en inpassen in de omgeving, meer ruimte bieden voor recreatie, iedere bewoner een kans geven en de gezondheid bevorderen en het gebied bereikbaar en veilig houden.

De specifieke doelstellingen rondom wonen:

- Wij houden rekening met de omgeving
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van een gebied
- Ruimte voor recreatie en bedrijvigheid
- We maken ons hard voor een prettige leefomgeving die schoon, heel en veilig is
- Aandacht voor duurzaamheid in relatie tot de fysieke omgeving

De gemeente is in deelgebieden opgedeeld aan de hand van gebiedstypen en locatie. Volgens de visie ligt het plangebied in 'Centrum Dorps' gebied van Roelofarendsveen/Oude Wetering. De gemeente heeft hiervoor de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Het in stand houden en opwaarderen van het voorzieningenniveau in de kernen.
- Een passende woning voor iedereen.
- Een veilige, leefbare en klimaat adaptieve woon- en werkomgeving.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning aan het Braassemermeer. Deze woning wordt ingepast in de omgeving en past bij de aard en schaal van het gebied. Circa 4 jaar geleden was de bestemming op deze locatie eveneens 'wonen' en in de omgeving zijn ook veel vergelijkbare percelen te vinden met de bestemming wonen. Deze ontwikkeling sluit aan op de ambities en doelstellingen van de gemeente Kaag en Braassem. De omgevingsvisie geeft geen belemmeringen voor de realisatie.

3.4.2. BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering' is reeds besproken in paragraaf '1.3 Bestemmingsplan' van dit document.

3.5. CONCLUSIE

Doelstelling van de procedure is de bestemming 'Recreatie' omzetten naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', zodat er een permanente woning gebouwd kan worden op het perceel. Daarnaast dient een bouwvlak toegevoegd te worden om de realisatie van de woning mogelijk te maken en het boothuis moet de aanduiding 'Boothuis' krijgen. Uit de beleidskaders blijkt dat de planvorming past binnen het vigerende ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en gemeente met uitzondering van het bestemmingsplan.

4. Omgevingsaspecten

4.1. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

4.1.1. WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r. (-beoordelings) -plichtig in het andere geval dient een M.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

4.1.2. ONDERZOEK

Gezien de kleine omvang van het voorliggende plan en aard in relatie tot milieu zijn geen van de onderdelen uit kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. van toepassing op dit plan. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.1.3. CONCLUSIE

Voor het project is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2. BODEM

4.2.1. WET- REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) is daarom onderdeel van de onderzoek verplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een (water)bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

4.2.2. ONDERZOEK

Op 22 juli 2021 is er een bodemonderzoek opgesteld door Mol ingenieursbureau. De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden op 30 juni 2021. Het onderzoek is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Verkennd asbest in grondonderzoek

- Op het maaiveld is geen asbest aangetroffen;
- In de gaten is visueel geen asbest aangetroffen;
- De monsters van de puinhoudende ondergrond zijn niet verontreinigd met asbest;

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging met asbest wordt verworpen.

Aanbeveling

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het toekomstig gebruik en bouw van een woning.

4.2.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.3. GELUID

4.3.1. WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

4.3.2. ONDERZOEK WEG- EN VERKEERSLAWAAI

Op 23 juli 2021 is er een geluidsberekening opgesteld door Ardea acoustics & consult. Het onderzoek is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Met behulp van het akoestisch rekenmodel zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Het basisontwerp gaat uit van een laagbouwwoning. Voor de berekeningen is aanvullend ook een berekening uitgevoerd op 4.8 m voor het geval het plan later nog zou wijzigen.

Uit de berekeningen blijkt dat het geluid vanwege de Plantage 30 km/u gebied uitkomt op 46 dB op 1.8 m hoogte en bij een eventuele 1e verdieping op 48 dB. Het geluid van Meerkreuk/Plantage waar 50 km/uur gereden mag worden is zeer laag en bedraagt niet meer dan 29 dB. Het totaal komt uit op 46 dB op begane grond en 48 dB op de 1e verdieping.

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen beletsel om de woning te bouwen.

4.3.3. CONCLUSIE

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het project.

4.4. LUCHTKWALITEIT

4.4.1. WET- EN REGELGEVING

De normen voor luchtkwaliteit zijn geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Het komt in grote lijnen erop neer dat projecten die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde norm van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) met meer dan 3% stijgt, wordt aangemerkt als een groot project. Kleine projecten die minder dan 3% bijdragen hoeven niet getoetst te worden. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof zijn de volgende:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. NSL werpt geen belemmeringen op voor ruimtelijke ordening projecten wanneer:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er moet in kaart worden gebracht of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden. En of door de uitvoering van het project de luchtkwaliteit niet dusdanig zal verslechteren dat het wordt gezien als een NIBM-project.

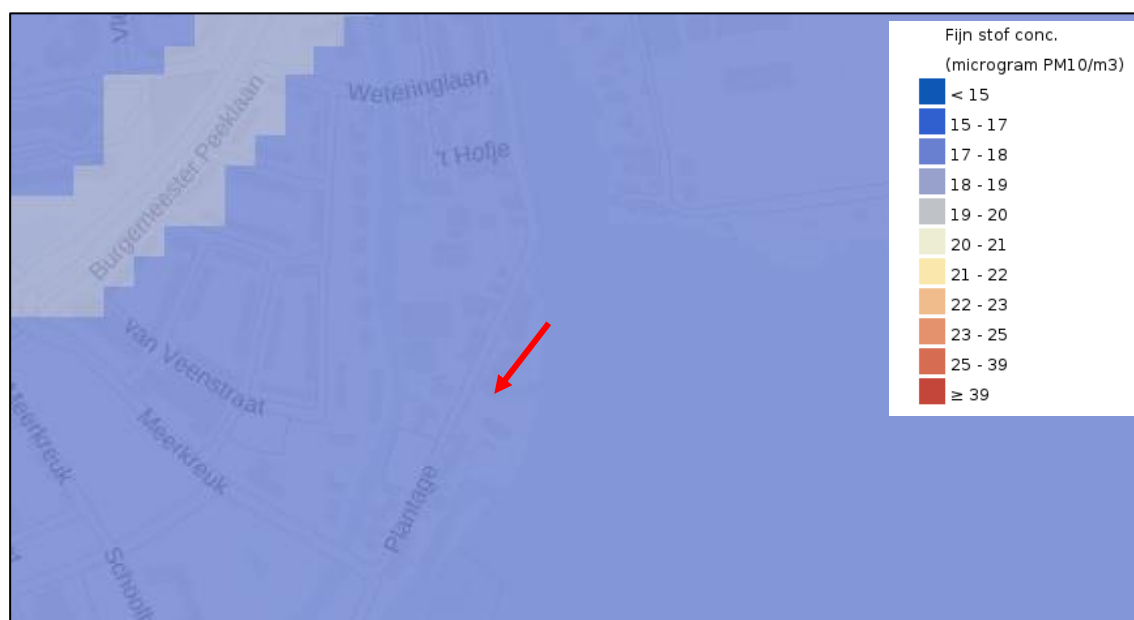
4.4.2. ONDERZOEK

Bestaande situatie

De luchtkwaliteit van het perceel aan de Plantage is opgenomen in de Atlas Leefomgeving, (www.atlasleefomgeving.nl). De gegevens uit deze atlas zijn afkomstig van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Gekeken is naar de stikstof- en fijnstofdioxideconcentraties op regionaal niveau.



Figuur 4.4.2.1: Stikstofgehalten (bron: www.atlasleefomgeving.nl).



Figuur 4.4.2.2: Fijnstof gehalten (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ 16-18 µg/m³ bedraagt. De concentraties liggen onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ van 40 µg/m³. Ten aanzien van fijnstof (PM₁₀) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ 17-18 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie ligt onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 µg/m³. Uit de gegevens blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen overschrijding van de normen plaatsvindt.

Nieuwe situatie

Het plan betreft de nieuwbouw van een woning op een perceel wat in de huidige situatie voor recreatie wordt gebruikt. Op het perceel is ruimte om 3 auto's te parkeren.

De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op het 'weekdaggemiddelde'. Voor een woongebied dient een weekdagfactor van 0,9 te worden toegepast. De totale toename van maximaal 3 auto's genereert 6 extra voertuigbewegingen. De toename van het weekdaggemiddelde bedraagt 5,4. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt 0%. Er zal niet extra stikstof en fijnstof ontstaan. De ontwikkeling kan dus ook worden bestempeld als NIBM. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5,4
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.4.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.5. BEDRIJVGHEID

4.5.1. WET- EN REGELGEVING

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken en anderzijds functies die daar last van hebben. Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 wordt onder andere bij bestemmingsplanprocedures als handreiking gebruikt voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze publicatie worden per bedrijfstype minimale richtafstanden aangegeven voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid die bij voorkeur dienen te worden aangehouden tot hindergevoelige functies (gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht, of een gedeelte daarvan) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Als aan de richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden zijn enerzijds gekoppeld aan de milieucategorie van de te beoordelen inrichting en anderzijds de karakterisering van de omgeving waarin de inrichting is gelegen.

4.5.2. ONDERZOEK

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies als wonen, bedrijvigheid, horeca en recreatie aanwezig. Daarom valt dit onder ‘gemengd gebied’.

Adres	Functie	Bedrijfsnaam	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied	Afstand tot het plangebied
Plantage 32	Jachtwerf	Van der Meer	3,1	30 m	54 m
Plantage 31	Restaurant	Aqua	1	0 m	78 m
Plantage 12	Autobedrijf	Idelenburg & Van Tol	2	20 m	40 m

De afstanden zijn voldoende om geen belemmering te vormen. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.5.3. CONCLUSIE

Er gelden vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.6. EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1. WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt

zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

4.6.2. ONDERZOEK

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid - Holland blijkt dat het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden van Bevi-bedrijven ligt, zie figuur 4.6.2.1. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.



Figuur 4.6.2.1: Uitsnede risicokaart externe veiligheid (bron: risicokaart.nl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse routes voor transport van gevaarlijke stoffen. Ten westen van het plangebied is de Rijksweg A4 op circa 1.600 meter gelegen. De A4 heeft geen PR10-6 contour, wel een plasbrandaandachtsgebied (PAG). De PAG reikt tot 30 meter. Dit reikt niet tot het plangebied en is dus niet relevant.

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een invloedsgebied van meer dan vier kilometer. De planlocatie is daarmee gelegen in het invloedsgebied van de A4. Uit risicoberekeningen die uit zijn gevoerd voor omliggende

bestemmingsplannen (GR= kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde) en op basis van het feit dat het plangebied op ongeveer 1.600 meter van de transportroute wordt gerealiseerd, kan echter geconcludeerd worden dat een risicoberekening niet nodig is.

Er kan daarom worden volstaan met het ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg. Daarnaast moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. Dit is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Bestrijdbaarheid

Voor het onderhevige plangebied is alleen de bestrijding van een toxisch scenario op de A4 relevant. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Indien zich een BLEVE-scenario voordoet is bestrijdbaarheid niet aan de orde, omdat het incident geen vooraankondiging kent. Het enige wat de hulpdiensten bij dit scenario kunnen doen is hulpbieden aan slachtoffers, de situatie stabiliseren door middel van het afschermen van de omgeving en uitbreiding voorkomen door ontstane branden in de omgeving te blussen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit is afhankelijk van het scenario. Gericht risicocommunicatie met aanwezigen kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is.

Vanaf het plangebied kan er in twee richtingen over de weg de Plantage worden gevlucht. Eventueel kan via de achterzijde per boot over het Braassemermeer het plangebied worden verlaten.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. Bij de nieuwbouw van de woning zal rekening gehouden worden met het feit dat de (eventuele aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden.

Binnen het plangebied zijn er geen beperkt zelfredzame personen aanwezig.

Brandstofleiding

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen brandstofleidingen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risico's omtrent brandstofleidingen.

Kabels en Leidingen

Voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden wordt bij het KLIC gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

4.6.3. CONCLUSIE

Er gelden geen beperkingen vanuit externe veiligheid voor het voorliggende plan. Het project is op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.7. WATERHUISHOUDING

4.7.1. WET- EN REGELGEVING

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt, om overstromingen te voorkomen, proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Op 9 maart 2016 heeft het algemeen bestuur van Rijnland het Waterbeheerplan 5 2016-2021 (WBP5) "Waardevol Water" vastgesteld. Hierin staat samen werken aan water staat centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon en voldoende water en droge voeten. Momenteel wordt gewerkt aan WBP6 voor de periode 2022-2027.

Keur Rijnland 2020 en Uitvoeringsregels

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een Zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De Zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Leggers hoogheemraadschap van Rijnland

In de leggers is voor alle wateren in het gebied aangegeven hoe breed en diep ze moeten zijn en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook staat erin wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming heeft plaatsgevonden over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen

4.7.2. ONDERZOEK

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangesloten op de landelijke website van de Digitale Watertoets. De Digitale Watertoets is ingevuld en als bijlage van deze toelichting opgenomen. Een korte samenvatting is hieronder weergegeven.

Veiligheid en waterkeringen

Volgens het bestemmingsplan 'Oude Wetering' valt de westzijde van het beoogde perceel onder dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De beoogde locatie van de woning ligt buiten deze zone. De oostzijde van het perceel valt onder de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. Het Braassemermeer is in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland. De dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Oude Wetering' worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voldoende water - Goed functionerend watersysteem

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het initiatief.

Voldoende water - wateroverlast

Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. In de keur wordt gesteld dat een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² moet worden gecompenseerd door de aanleg van water. Deze compensatie bestaat uit minimaal 15% van de toename in verhard oppervlak. Voorliggend initiatief blijft echter onder deze norm, want er wordt één woning met een oppervlak van circa 88m² gerealiseerd.

Schoon water – goed omgaan met afvalwater

Schoon hemelwater wordt rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater. Afvalwater van de woning wordt via het riool geloosd, maar dit is niet van betekenende hoeveelheid. De omvang van het initiatief bestaat namelijk uit minder dan 15 huishoudens en zorgt daarmee niet voor een toename van lozing op het riool.

Wegen

Op het perceel zijn geen wegen in beheer van het waterschap. Het Braassemermeer aan de oost en deels noordzijde van het perceel is wel in beheer bij het waterschap. Deze is voldoende bereikbaar voor goed beheer.

4.7.3. CONCLUSIE

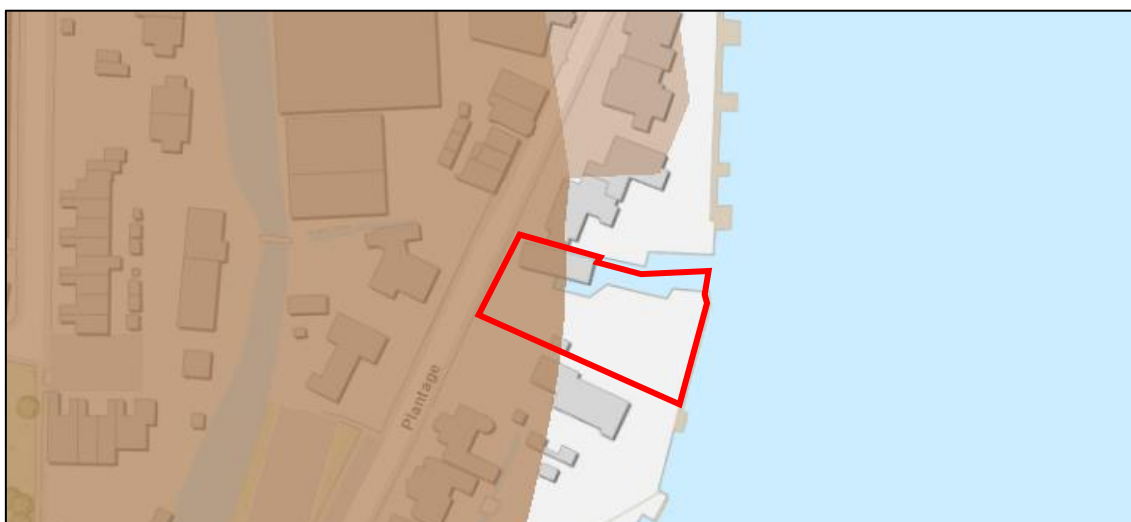
Er gelden vanuit het aspect water geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.8. ARCHEOLOGIE**4.8.1. WET- EN REGELGEVING****Rijk**

Door de ondertekening van het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta genoemd) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)' welke sinds januari 2017 van kracht is. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht.



Figuur 4.8.1: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie Zuid-Holland (bron: provincie Zuid-Holland).

4.8.2. ONDERZOEK

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland heeft een deel van het plangebied een redelijk hoge trefkans. Dit houdt in dat er op die locatie een redelijk hoge kans is op archeologische sporen. Deze hoge trefkans geldt voor het deel van het perceel waar niet gebouwd gaat worden.

In het bestaande bestemmingsplan 'Oude Wetering' is reeds een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3' opgenomen. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek vereist als het gaat om het bouwen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter. Met de beoogde ontwikkeling van de woning worden deze maten niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3' wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8.3. CONCLUSIE

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan.

4.9. CULTUURHISTORIE

4.9.1. WET- EN REGELGEVING

Rijk

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

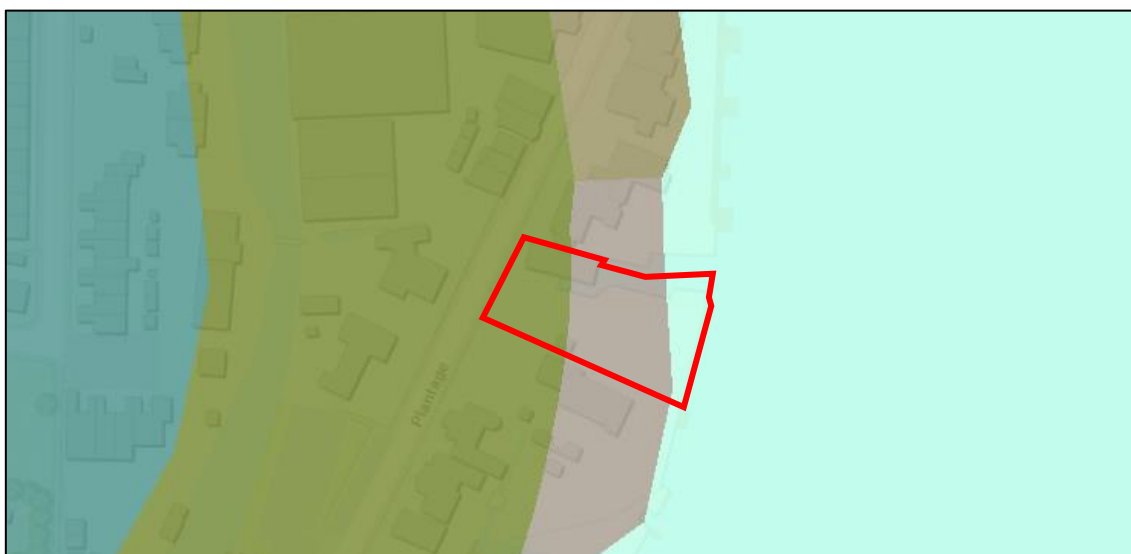
Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Zuid-Holland (CHS)' welke sinds januari 2017 van kracht is. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten cultuurhistorische waarden in beeld gebracht.

4.9.2. ONDERZOEK

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen historische waarden en waardevolle monumenten aanwezig. De cultuurhistorische Atlas geeft de grondsoort op verschillende dieptes weer (zie de tabel). De grond bestaat voornamelijk uit Oude Zee afzetting en Stroomgordels/geulafzettingen. Dit is ontstaan door zee overstromingen. Via inbraken en langs riviermondingen werd het oude veenlandschap weggeslagen en zeeklei afgezet.



Figuur 4.9.2: De Cultuurhistorische kaart geeft bij historisch landschap het kenmerk 'Oude Zee afzetting' aan ter plaatse van het plangebied (bron: provincie Zuid-Holland).

Diepte	Ondergrond
Maaiveld	Veen
0-3 meter diep	Oude stroomgordels/ geulafzettingen & Oude Zee afzetting onder restveen
3-5 meter diep	Oude Zee afzetting & Oude stroomgordels/ geulafzettingen
(Ruim) Dieper dan 5 meter	Oude Zee afzetting

4.9.3. CONCLUSIE

Het project leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Het project is op het gebied van cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.10. FLORA EN FAUNA

4.10.1. WET- EN REGELGEVING

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming een drietal wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, decentralisatie van verantwoordelijkheden en een vereenvoudiging van regels. De wet gaat in op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden of Nationaal Natuurnetwerk) en op soortbescherming. De Wet natuurbescherming heeft de

verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet overgenomen dat activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten, verboden zijn. De verboden activiteiten zijn het op enige wijze verwijderen van beschermde inheemse planten van hun groeiplaats, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en/of nesten, holen of andere vaste rusten verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Met de nieuwe Wet natuurbescherming is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren in sommige situaties wel toegestaan. Verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

4.10.2. ONDERZOEK

Quickscan Wet natuurbescherming

Blom Ecologie B.V. heeft 15 juli 2021 een quickscan Wet natuurbescherming opgesteld. De locatie is op 28 juni 2021 bezocht. De rapportage is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 juli). In gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of een Groene buffer en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets of Aeries-berekening is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De bouwwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.10.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

4.11. VERKEER EN PARKEREN

4.11.1. WET- EN REGELGEVING

De gemeente Kaag en Braassem stelt de volgende voorwaardelijke verplichtingen aan parkeren:

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruiken staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2018', wordt gerealiseerd.
- b. Wanneer het parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
- c. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.11.2. ONDERZOEK

Het plan betreft de verandering van een perceel ingericht als tuin met boothuis naar een nieuwbouwwoning met boothuis. De bestaande ontsluiting aan de Plantage blijft behouden. De bestaande verkeersbewegingen blijven gehandhaafd, dit wordt niet meer. Vanuit de 'nota Parkeernormen 2018' van gemeente Kaag en Braassem geldt voor een vrijstaande woning in 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Het perceel biedt parkeerruimte voor 3 auto's. Er zijn dus geen extra parkeerplaatsen benodigd.

4.11.3. CONCLUSIE

Er gelden vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden, in werking getreden sinds 1 juli 2013. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Tevens zijn de regels afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2. BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels en toelichting. De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.1884.BPPLANTAGE15-VAS1). De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 095902-220411-RW-Verbeelding-01.pdf). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. PLANSYSTEMATIEK

Het plangebied heeft een rechtstreekse bouwtitel, omdat is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. De bestemmingsvlakken maken een flexibele invulling van het plangebied mogelijk, zodat ingespeeld kan worden op toekomstige invullingen. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtings-mogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan hoeft zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van de initiatiefnemer waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast.

5.4. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de onderstaande fases onderscheiden.

5.4.1. VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Indien de gemeente voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden waarvoor geen milieueffectrapport wordt opgesteld, geeft zij kennis op grond artikel 1.3.1 Bro van dat voornemen in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte manier. De kennisgeving vermeldt of en waar en wanneer er stukken van het voornemen ter inzage worden gelegd, of er gelegenheid wordt geboden om zienswijzen op het voornemen naar voren te brengen en door wie, op welke manier en binnen welke termijn en of een

onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen. De gemeente voert onderzoek uit bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het ontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. Ook wordt op het ontwerp inspraak geboden conform de gemeentelijke inspraakverordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de open aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen en op de ingekomen inspraakreacties.

5.4.2. VASTSTELLINGSPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, na een aankondiging in de Staatscourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina. Dit gebeurt zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl als in analoge vorm op daarvoor aangewezen plaatsen. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan, gezamenlijk met een oordeel over de zienswijzen, vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

5.4.3. BEROEPSPROCEDURE

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt, zowel digitaal als analoog. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie Leefomgeving en Transport of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend. Als de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht in het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende hiertegen binnen de beroepstermijn eveneens beroep instellen. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Het bestemmingsplan wordt tevens uiterlijk 2 weken na vaststelling ter inzage gelegd.

5.5. REGELS

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

1.1.1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit betreft een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

1.1.2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 t/m 7 De bestemmingen

De bestemmingen zijn opgebouwd uit één of meerdere van de volgende onderdelen:

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

1.1.3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Antidubbeltelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande maten.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik te allen tijde verboden is.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bijvoorbeeld de bescherming van de veiligheidszone van een leiding geregeld.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn alle afwijkingsregels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel betreft alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Dit artikel omschrijft de procedure met betrekking tot de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging.

1.1.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan;

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels van het bestemmingsplan aan.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het plan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties. Daar waar nodig is het plan aangepast zodat de belangen van de betreffende partijen gewaarborgd zijn.

De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd betreft de beoogde ontwikkeling. Er zijn hierbij geen opmerkingen of reacties kenbaar gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 januari 2022 t/m 2 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is op 11 april 2022 vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze plaatsvinden in het kader van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, of een afwijkingsbesluit.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van de geplande ontwikkeling te verhalen, kan een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In dit geval is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarom wordt voor dit project geen exploitatieplan opgesteld.

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek, Verkennend asbest in grond onderzoek, Mol ingenieursbureau, 22 juli 2021

Bijlage 2

Geluidsberekening wegverkeerslawai, Ardea acoustics & consult, 23 juli 2021

Bijlage 3

Watertoets, Hoogheemraadschap van Rijnland, 17 augustus 2021

Bijlage 4

Quick-scan Wet natuurbescherming, Blom Ecologie B.V., 15 juli 2021