

omgevingsvergunning  
Zuideinde 72 te  
Roelofarendsveen  
Gemeente Kaag en Braassem

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
management

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept  
*Plan identificatie:* NL.IMRO.1884.ROBZuideinde72-CON1  
*Datum:* 2016-06-28  
*Contactpersoon Buro SRO:* M. van den Hoven  
*Kenmerk Buro SRO:* SR160103  
*Opdrachtgever:* Dhr.E.A.M. Klein

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

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

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Initiatief .....	7
2.1 Huidige situatie .....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	8
3 Beleidskader.....	9
3.1 Nationaal beleid .....	9
3.2 Provinciaal beleid .....	10
3.3 Gemeentelijk beleid .....	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	17
4.1 Milieueffectrapportage .....	17
4.2 Bodem.....	17
4.3 Cultureel erfgoed .....	18
4.4 Geluid.....	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7 Externe veiligheid.....	22
4.8 Ecologie .....	24
4.9 Waterhuishouding.....	25
4.10 Verkeer en parkeren.....	27
5 Economische uitvoerbaarheid.....	29
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het bebouwd gebied aan weerszijden van het Zuideinde, het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid'. Dit bestemmingsplan heeft als doel een actuele en uniforme regeling op te stellen voor het betreffende gebied. In dit kader worden ook enkele toekomstige ontwikkelingen meegenomen. Het opstellen van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid' gebeurt aan de hand van de op 16 januari 2014 vastgestelde, kaderstellende gebiedsvisie.

Initiatiefnemer is voornemens om zijn glastuinbouwactiviteiten te staken en alle opstallen te slopen. In ruil daarvoor wil initiatiefnemer 3 nieuwe burgerwoningen bouwen, de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning en de mogelijkheid om recreatieve activiteiten te ontplooiën achter op het perceel.

Om deze ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid' vast te kunnen leggen dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden, waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond. Om deze reden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit het perceel gelegen achter Zuideinde 72 te Roelofarendsveen, circa 1.400 meter ten zuiden van de kern Roelofarendsveen.

Het plangebied wordt met tussenkomst van een watergangen en de Zuideinde omgeven door woningen en een tweetal glastuinbouwbedrijven, waarvan één op het perceel aan de westzijde van de woning aan het Zuideinde 72.



Ligging plangebied (globale begrenzing plangebied: rode omkadering. Bron: Google Earth)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Braassemerland'. Dit bestemmingsplan is op 1 oktober 2008 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Alkemade en op 9 juni 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan (globale begrenzing plangebied: rode omkadering)*

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied uit te werken 5'. De gemeente heeft echter besloten voor het zuidelijk deel van Braassemerland geen uitwerkingen meer te gaan maken en op zoek te gaan naar een passender bestemming voor de gronden. Derhalve kan onderhavig plan niet worden gerealiseerd op basis van de uitwerkingsregels van de bestemming. Daarom is deze ruimtelijke onderbouwning noodzakelijk om het initiatief te kunnen realiseren.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Initiatief

### 2.1 Huidige situatie

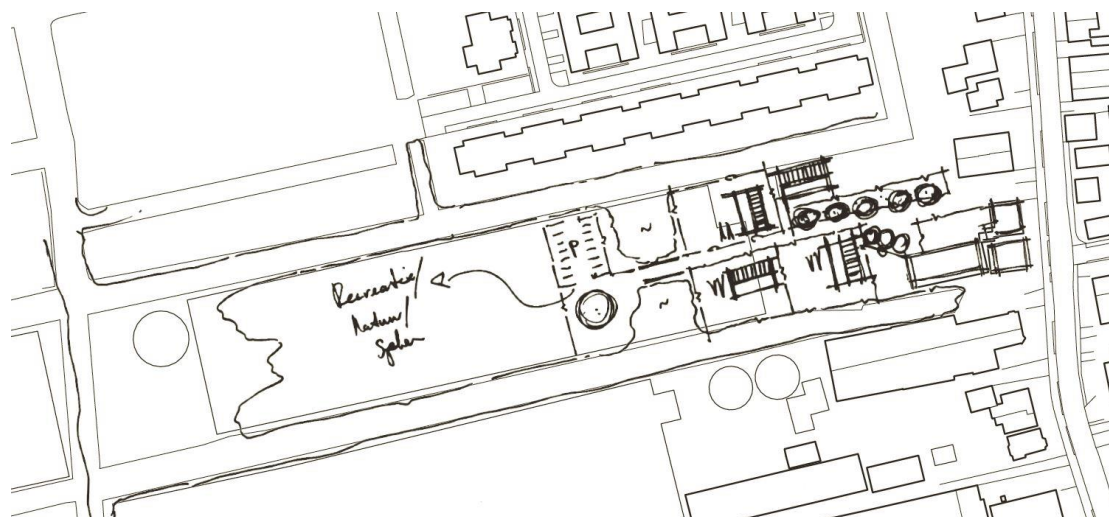
Het perceel achter de woning aan het Zuideinde 72 is circa 1,3 ha groot. Het huidige glastuinbouwbedrijf is nog volledig in bedrijf. Dit brengt een continue verkeersbelasting door vrachtverkeer en loonwerkers met zich mee. Tevens wordt regelmatig melding gemaakt van overlast door omwonenden, met name met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten. Te denken valt aan geluidsoverlast, overlast door belichting en verkeershinder met betrekking tot het vrachtverkeer. De woning (nr. 72) aan de oostzijde van het plangebied is een bedrijfswoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf. Langs deze woning vindt de ontsluiting van het plangebied plaats met het Zuideinde.



*Voorzijde perceel Zuideinde 72 met ontsluiting glastuinbouwbedrijf*

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om zijn glastuinbouwactiviteiten te staken en alle opstallen te slopen. In ruil daarvoor wil initiatiefnemer 3 nieuwe burgerwoningen bouwen, de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning en de mogelijkheid om recreatieve activiteiten te ontplooiën achter op het perceel.



Schets toekomstige situatie



## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

#### Planspecifiek

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

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- a. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

### **Planspecifiek**

Ad a) 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.'* Het voornemen van de grootschalige ontwikkeling Braassemerland is voor het zuidelijke deel van Roelofarendsveen komen te vervallen. Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op kleinschalige nieuwe woningbouw en recreatieve ontwikkelingen ten behoeven van recreatie.

Op basis van jurisprudentie is te herleiden dat woningbouwontwikkelingen tot circa 11 tot 14 woningen niet gezien worden als een ruimtelijke ontwikkeling die getoetst moeten worden aan de ladder. Een verdere toets aan de ladder kan gezien het beoogde programma van drie woningen achterwege gelaten worden.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

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

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. Onder planspecifiek wordt voor voorliggende ontwikkeling nader ingegaan op de hoofdstukken.

### **Planspecifiek**

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

#### *Mobiliteit en bebouwde ruimte*

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied maakte in het verleden onderdeel uit van het plangebied waarbinnen de woningbouw ontwikkeling van Braassemerland zou plaatsvinden en lag daarmee geheel binnen het bestaande stads- en

dorpsgebied. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid bebouwing af doordat de glasopstand wordt gesaneerd. In aansluiting op het lint vindt nieuwbouw plaats. Daarmee wordt de ruimtelijke structuur versterkt. Een gedeelte van het perceel krijgt een recreatieve bestemming waarmee een impuls aan de recreatieve ambities van de gemeente wordt gegeven.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De provincie stuurt middels een kwaliteitenkaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevendende uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de herontwikkeling van de locatie is er wel sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Functioneel zijn de ontwikkelingen goed inpasbaar en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering door de revitalisering van het bestaande perceel waarbij aansluiting wordt gezocht op de faciliteiten en kwaliteiten uit de omgeving.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de agglomeratiekracht'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.2.2 Programma ruimte**

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

Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, schept de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving. De verschillende activiteiten zijn inzichtelijk gemaakt in de Actieagenda ruimte.

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

#### **Planspecifiek**

Voorliggend planvoornemen maakt geen deel uit van één van de in het Programma Ruimte beschreven projecten. De kleinschalige ontwikkeling kent ook geen verder raakvlak met het Programma Ruimte. Daarmee vormt dit provinciale programma geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend planvoornemen.

### **3.2.3 Verordening ruimte 2014**

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 4 februari 2016 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden

opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

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

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

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

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van de regionale visie (lid 3) aangeven in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale woonvisie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

#### **Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking**

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking die in toelichting paragraaf 3.1.3 aan de orde is gekomen. Enkel het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. In dit kader zijn echter de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in toelichting paragraaf 3.2.4 nader wordt ingegaan, van belang.

#### **3.2.4 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen**

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

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied', 'Linten blijven linten' en 'Identiteitsdragers van Zuid-Holland'.

### **Planspecifiek**

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij', 'het lint' en 'waterfront' van belang.

#### *Droogmakerij*

Het plangebied ligt in een droogmakerij met veen in de ondergrond. Ten opzichte van de droogmakerij met klei in de ondergrond is dit gebied waterrijker, vaak wat kleinschaliger (met name de kavelmaat) en is de bodem minder draagkrachtig. Deze droogmakerijen bestaan veelal uit open grasland en zijn waardevolle weidevogelgebieden. Bij ontwikkelingen in deze droogmakerijen wordt rekening gehouden met:

- de droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken;
- openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven;
- het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken (in vergelijking met de droogmakerijen zonder restveen). Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand;
- watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen;
- nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door het gebied zijn gewenst.

De planontwikkeling is, in tegenstelling tot het gebiedsprofiel aangeeft, niet gesitueerd in een droogmakerij die bestaat uit open grasland met eventuele waardevolle weidevogelgebieden. De ontwikkeling is gesitueerd in het bestaand stedelijk gebied. Met de herontwikkeling wordt de structuur van de polder niet aangetast. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het mogelijk maken van nieuwe recreatieve verbindingen. Door het handhaven van de watergangen rondom het plangebied en het creëren van natuurlijke oevers wordt recreatief watergebruik vanaf de nieuw te realiseren woningen en het recreatieterrein mogelijk, en wordt een ecologische impuls gegeven aan de watergang.

#### *Lint*

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Het plangebied ligt direct achter het ingesloten lint van Roelofarendsveen, zonder doorzichten naar het ommeland maar nog wel herkenbaar als lint. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap.

Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt. Het is wenselijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met:

- behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn;
- versterken van de recreatieve bruikbaarheid.

Door de situering van het plangebied ten opzichte van het lint heeft de ontwikkeling echter geen invloed op het beeld van het lint zelf. De ontwikkeling van drie woningen in het plangebied is in maat en schaal passend binnen de kenmerken van het lint. Achter deze woningen zal het recreatieterrein met de natuurvriendelijke oevers een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de recreatieve bruikbaarheid van het lint. Door de woningen direct achter de bestaande bebouwing te situeren wordt de lintstructuur behouden.

#### *Waterfront*

Het plangebied betreft een waterfront, dit is een scherpe stads- of dorpsrand langs een waterloop of plas, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt voor zover mogelijk rekening gehouden met de volgende ambities:

- Visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama over het water.
- Het contrast zo scherp mogelijk maken.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (MRSV)

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

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

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

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

#### Planspecifiek

De locatie maakt deel uit van Roelofarendsveen-Zuid. Roelofarendsveen is aangewezen als groeikern. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Zoals onder meer uit de paragraaf 'Nota inbreidingslocaties' en de paragraaf 'gebiedsprofiel Hollandse Plassen' blijkt voegt de ontwikkeling zich naar haar omgeving. De beoogde ruimtelijke kwaliteit is daarmee in voldoende mate aangetoond. Voorliggend initiatief is aan te merken als kleinschalige herstructurering, hetgeen geheel in lijn is met de strategische keuzes. De beoogde ontwikkeling komt overeen met de behoefte uit de MRSV. Het voornemen voorziet in een toevoeging van economische ontwikkelingen in de recreatieve sector.

#### 3.3.2 Gebiedsvisie Roelofarendsveen

Op 24 februari 2014 is de gebiedsvisie van Roelofarendsveen Zuid aan de gemeenteraad van Kaag en Braassem gepresenteerd. De gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid is de basis voor de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid. In de raadsvergadering is de Nota van Uitgangspunten en de gebiedsvisie voor Roelofarendsveen Zuid door de raad vastgesteld.

Het doel van deze gebiedsvisie is het in beeld brengen van de ontwikkelingspotentie van Roelofarendsveen-Zuid en het formuleren van voorwaarden waaronder toekomstige ontwikkelingen een plek kunnen krijgen in het plangebied. Het uitgangspunt bij het opstellen van de visie is een bottom-up benadering, waarbij de huidige en

toekomstige initiatieven die spelen bij grondeigenaren, ondernemers en bewoners in het plangebied zo veel mogelijk gefaciliteerd worden. De ontwikkelkracht vanuit het plangebied zelf wordt in deze visie dan ook als belangrijkste drager gezien van een geleidelijke transformatieproces.

Veruit het grootste deel van Roelofarendsveen-Zuid zal op basis van de visie voorlopig niet gaan veranderen. Dit komt op de eerste plaats doordat slechts op een bepaald aantal locaties concrete kansen liggen voor (her)ontwikkeling. De meeste eigenaren en gebruikers zijn tevreden met de bestaande situatie en zullen dit in stand blijven houden. In de toekomst kan dit echter veranderen en de gemeente wil met de gebiedsvisie hier rekening mee houden. In de visie wordt dan ook niet gestuurd op specifieke ontwikkelingen. In beginsel worden nieuwe initiatieven geïnitieerd vanuit eigenaren, bewoners en ondernemers.

Vanuit de analyse komt naar voren dat ontwikkelingen in de recreatieve sector kansrijk zijn. Dit komt onder andere door de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Roelofarendsveen, de aansluiting op de verschillende recreatieve netwerken, maar ook door de gunstige ligging ten opzichte van regionale infrastructuur zodat het plangebied een relatief groot potentieel verzorgingsgebied heeft.

Daarnaast vormt de bijzondere ruimtelijke karakteristiek van Roelofarendsveen-Zuid een belangrijke bijdrage aan de recreatieve ontwikkelpotentie. Vanuit een recreatief perspectief zijn meer kansrijke sectoren te benoemen die mogelijk aanleiding geven voor (her)ontwikkelingen in het plangebied. Naast lokaal georiënteerde recreatieve activiteiten zoals een speeltuin, kinderboerderij of zwemplas kunnen ook verblijfsrecreatieve functies, zoals vakantiebungalows, een hotel of bed & breakfast een aantrekkelijke aanvulling zijn. Door de ligging aan het Braassemermeer en de nabijheid van de sluis zijn daarnaast in delen van het plangebied watergerelateerde recreatieve functies kansrijk.

De vertaling van deze kansrijke sectoren naar concrete ontwikkelingen in het plangebied is echter wel sterk afhankelijk van de ontwikkelpotentie van de specifieke locatie. Zaken als verkeersaantrekkende werking en ruimtelijke karakteristiek vormen daarbij belangrijke aandachtspunten.

#### **Planspecifiek**

Het voorliggende initiatief sluit aan bij de gesignaleerde potentie voor recreatieve ontwikkelingen. Met deze ontwikkeling wordt ook het recreatieve potentieel van het gebied verder versterkt. Vanuit dit perspectief is het dan ook een wenselijke en ruimtelijk goed inpasbare ontwikkeling welke in overeenstemming is met het geldende beleidskader.

#### **3.3.3 Nota Inbreidingslocaties**

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

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

#### **Planspecifiek**

In de Nota inbreidingslocaties wordt per kern een beschrijving gegeven. Deze beschrijvingen dienen als basis voor de ruimtelijke beoordeling van inbreidingsverzoeken. Het plangebied ligt in de kern Roelofarendsveen. Binnen deze kern is het plangebied aangewezen als een ontwikkelingsgebied achter de lintbebouwing Zuideinde. Bij ontwikkelingen achter het lint is het de intentie om het bestaande karakter van het Zuideinde zoveel mogelijk in tact te laten en zodoende als historische/landelijke structuur ervaarbaar te houden binnen Braassemerland. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de achterzijde van de lintbebouwing, achter de

bestaande bedrijfswoning. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de verkavelingsstructuur. Bovendien bestaat met de ontwikkeling de mogelijkheid zichtlijnen naar het achtergebied te creëren. De ontwikkeling heeft geen invloed op het bestaande beeld van het lint.

### **3.3.4 Welstandsnota**

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

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

#### **Planspecifiek**

Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorgenomen initiatief valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De ontwikkeling betreft 3 nieuw te bouwen woningen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de mogelijkheid recreatieve activiteiten te ontplooiën achter op het perceel. Hierdoor kan worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. De vorm vrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen signaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten, een nadere m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

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

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

### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling is nieuwbouw van woningen voorzien. Derhalve is sprake van een bestemmingswijziging naar een strengere bodemgebruik. In juni 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, nr. 1704.001, 24 juni 2016).

Op de onderzoekslocatie zijn een tweetal deellocaties onderzocht:

- *Overige terreindeel*: De bovengrond, ondergrond en het grondwater is (plaatselijk) licht verontreinigd.
- *Bovengrondse HBO-tank*: Het grondwater is licht verontreinigd.

Gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede voor voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.3 Cultureel erfgoed**

### **4.3.1 Cultuurhistorie**

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

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

### **Planspecifiek**

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Zoals blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota toelichting paragraaf 3.3.4 zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast. Wel is het Zuideinde vanuit het aspect cultuurhistorie een waardevol lint. Gezien de ligging van het plangebied achter het lint en de inpassing van de bebouwing aan de verkavelingsstructuur, tast de ontwikkeling het karakter van het lint echter niet aan.

### **4.3.2 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wetten moet de archeologische waarde van het plangebied worden vastgesteld en zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart: aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is, waar wel, en zo ja, wat voor onderzoek. Deze

beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

### Planspecifiek

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



Uitsnede beleidskaart (plangebied zwarte omkadering)

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van historische kernen en ontginningsassen. Tevens kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Voor ontwikkelingen binnen het gebied historische kernen en ontginningsassen geldt dat wanneer deze groter zijn dan 150 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m onder maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In mei 2016 is door Transect b.v. een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de verwachting voor het perceel te omschrijven als laag. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De meeste boringen laten een natuurlijke bodemopbouw zien. In boring 1 bevindt zich een verteerde veenlaag. Deze boring ligt in het historische ontginningslint van Roelofarendsveen. De verteerde veenlaag is mogelijk ontstaan door ontwatering en gebruik in vroeger tijden. In de laag zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Uit archeologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de geplande ontwikkelingen. De bodemopbouw is vrijwel overal natuurlijk. De kans dat archeologische waarden verstoord worden door de geplande ontwikkelingen is klein. Er hoeven ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) in de rest van het plangebied geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

## 4.4 Geluid

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

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

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

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

#### **Planspecifiek**

Hoewel de tweebaansweg Zuideinde (waar een snelheidsregime van 50 km/u van toepassing is) een geluidzone van 200 m aan weerszijden kent, zal de geluidbelasting op de nieuwe woningen lager zijn dan bij de woning aan het Zuideinde 72. Volgens het gemeentelijke categoriseringsplan is het Zuideinde een erftoegangsweg, waar je in principe 30 km/u zou verwachten. In het verkeerscirculatieplan van Roelofarendsveen wordt er wel rekening gehouden met een downgrading naar 30 km/u in de toekomst.

De woningen die worden gerealiseerd zijn gesitueerd achter de bestaande woning en bijgebouwen. Met een dergelijke situatie dienen de woning en bijgebouwen als een 'geluidswal' voor de nieuw te realiseren woningen. Met deze woning en bijgebouwen als 'geluidswal' tussen het Zuideinde en de nieuwe woningen, zal de voorkeurswaarde van de Wgh hier niet overschreden worden. Belemmeringen vanuit het onderdeel geluid zijn niet aan de orde en verder onderzoek is niet vereist.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale

richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

#### Planspecifiek

Het plangebied aan het Zuideinde 72 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Zuideinde en kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Op het perceel Zuideinde 76 is een tuinbouwbedrijf gevestigd - deze is niet meer in bedrijf. Binnen de gemeente Kaag en Braassem moet er rekening gehouden worden met een normafstand tussen kassen en gevoelige bestemmingen van 14 meter. Bij onderhavige ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze normafstand. De afstand tot de geplande woningen is circa 28 meter. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van de kassen in de omgeving geen belemmering. Ook de overige bedrijven uit de omgeving liggen op voldoende afstand tot het plangebied (zie tabel).

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling geen milieubelastende activiteiten omvat. In het geval van onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van een recreatieve- en woonfunctie. Hierbij kan worden uitgegaan van geen milieubelastende activiteiten. De ontwikkeling past in de omgeving.

Er kan gesteld worden dat er geen hinder is van omliggende bedrijven op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het plangebied. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucat.	Minimale gewenste afstand (gemengd gebied)	Huidige afstand tot het plangebied	Voldoet
Glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf is niet meer in gebruik.	Zuideinde 76	011, 012, 013	2	14 m	28 m	Ja
Houthandel Mooren. Het bedrijf is reeds uitgeschreven uit het Handelsregister van de KVK	Zuideinde 94	46721	3.1	30 m	150 m	Ja

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van

minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

#### **Planspecifiek**

Onderhavig initiatief betreft 3 nieuw te bouwen burgerwoningen, het omzetten van een bestaande bedrijfspand naar een burgerwoning, en de mogelijkheid recreatieve activiteiten te ontplooiën achter op het perceel. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de plannen op deze locatie.

## **4.7 Externe veiligheid**

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

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

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

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

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

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

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

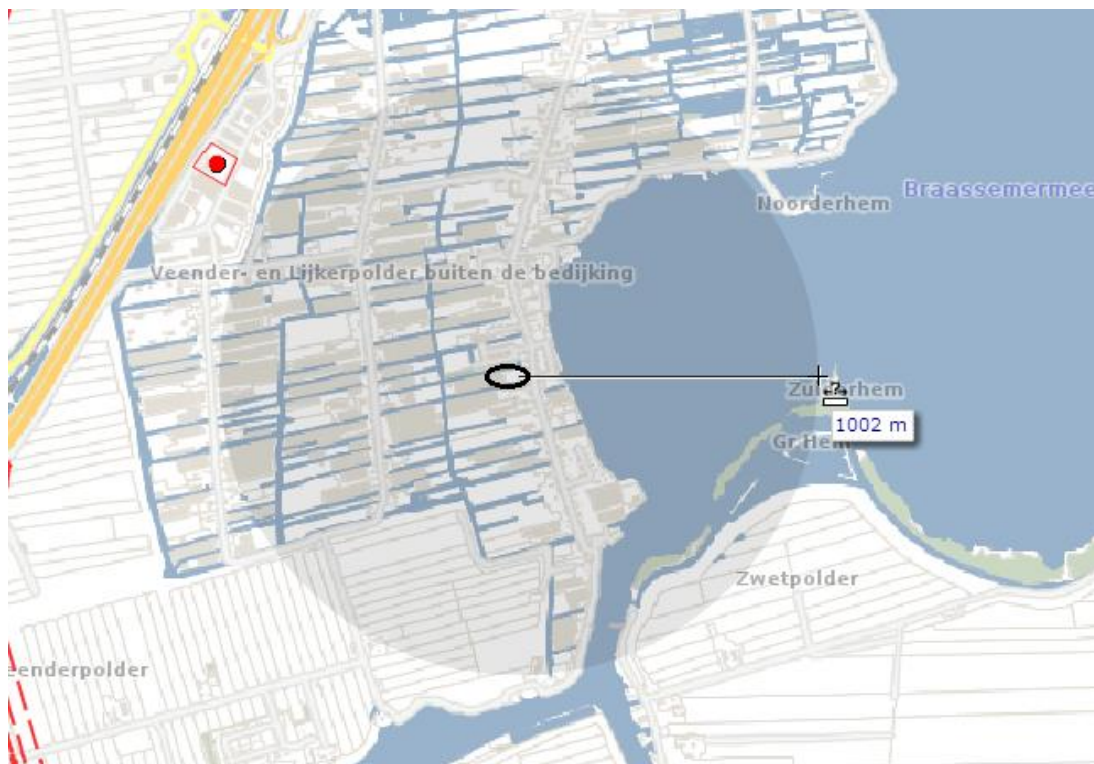
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



*Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (zwarte omkadering)*

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. Op ruim 1.300 m afstand ligt de Rijksweg A4, welke vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 een effectgebied heeft van meer dan 4 km. Een risicoberekening is echter niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4. Uit eerdere berekeningen (onder andere Risicoberekening BP Bedrijventerrein A4 (ODWH, 2013) en Risicoberekening BPSotaweg134-150 (ODWH, 2013)) is bovendien bekend, dat het groepsrisico van de A4 ter hoogte van Roelofarendsveen kleiner is dan 0,1.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### *Gebiedsbescherming*

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

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.



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

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

#### **Planspecifiek**

De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen binnen het nationale landschap 'Groene Hart'. Ter plaatse van de planlocatie staan in de huidige situatie reeds 3 woningen. Gezien de geringe omvang van het plan en de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied heeft de ligging in het Groene Hart geen invloed op het bouwplan.

#### *Soortenbescherming*

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

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

#### **Planspecifiek**

Het plangebied is gelegen binnen het nationale landschap Groene Hart. Echter, gezien de omvang van het plan en de ligging binnen het stedelijk gebied heeft onderhavig plan geen invloed op de ligging in het Groene Hart. Met betrekking tot beschermde dier- en of plantensoorten kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een quickscan natuurtoets niet noodzakelijk is en achterwege kan worden gelaten. Gelet op de binnenstedelijke ligging en het feit dat het volledige terrein reeds bebouwd is, kan worden aangenomen dat er ter plaatse geen beschermde soorten voor komen. Daarnaast worden er ook geen bomen gekapt. Wel wordt de huidige bebouwing van het glastuinbouwbedrijf gesloopt. Glastuinbouwbedrijven zijn voor vleermuizen echter weinig interessant als leefgebied. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## **4.9 Waterhuishouding**

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

#### **Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland**

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

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

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

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

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

### **Keur en uitvoeringsregels**

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

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

Maar ook aan:

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

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

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

### **Riolering en afkoppelen**

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

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

### **Planspecifiek**

In voorliggend plan is er geen sprake van uitbreiding van het verhard oppervlak. De hoeveelheid aan verhard oppervlakte zal zelfs afnemen doordat grotendeels de bestaande bebouwing op het perceel wordt vervangen voor onderhavige recreatieve ontwikkeling waarvoor extra water afgegraven zal worden. Hiermee neemt de

hoeveelheid verhard oppervlakte af van circa 75% in de huidige situatie, tot aan circa 40% in de toekomstige situatie. Hoewel geen watercompensatie gerealiseerd hoeft te worden, vindt deze met voorgenomen ontwikkeling wel plaats, waarbij wordt gewerkt met natuurvriendelijke oevers (zie afbeelding [toelichting hoofdstuk 2.2](#)). Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

## 4.10 Verkeer en parkeren

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

### 4.10.1 Verkeer

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

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

#### Planspecifiek

De ontwikkelingen in het plangebied bestaat uit 3 nieuw te bouwen burgerwoningen, het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning (per saldo gelijk aan de huidige situatie), en de mogelijkheid recreatieve activiteiten te ontplooiën achter op het perceel. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel).

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
3 woningen	Koop vrijstaand	8,2	24,6
Recreatieterrein*	-	-	18
Totaal			42,6

\* geen verkeersgeneratie bekend. Uitgaande van 20 bezoekers, waarvan ongeveer 90% van de bezoekers met de auto komt en gemiddeld 2 personen in een auto zitten, bedraagt het totaal aantal auto's 9. De verkeersgeneratie (komen en gaan) komt daarmee op 18.

Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van circa 43 motorvoertuigen per etmaal. Het totale perceel zal worden ontsloten op het Zuideinde.

Uit een verkeersanalyse, opgesteld door Goudappel Coffeng in december 2013 is gebleken dat de capaciteit van het Zuideinde ongeveer 3.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Daarnaast is berekend dat het Zuideinde in 2020 naar verwachting een verkeersdruk van 2.400 motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgt. Dit betekent dus dat er sprake is van een beperkte restcapaciteit van ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal. Met andere woorden: het Zuideinde is goed in staat om het verkeer, dat gegenereerd wordt door de ontwikkeling te verwerken.

### 4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de

locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### Planspecifiek

Onder meer vanuit de gemeentelijke Nota Vereveningsfondsen wordt het parkeren geheel op eigen terrein opgevangen. Het parkeren wordt middels een parkeervakrichting opgelost. Conform de CROW (zelfde aanwijzingen als onder paragraaf 4.4.1) is berekend hoeveel parkeerplaatsen per ontwikkeling gerealiseerd dienen te worden (zie tabel).

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Parkeercijfers per woning / per 10 kamers / 100 m <sup>2</sup> bvo	Totaal
3 woningen	Koop vrijstaand	2,3	6,9
Recreatieterrein*	-	-	9
Totaal			15,9

\* geen parkeercijfers bekend. Uitgaande van 20 bezoekers, waarvan ongeveer 90% van de bezoekers met de auto komt en gemiddeld 2 personen in een auto zitten, bedraagt het totaal aantal auto's 9.

Voor het totale plangebied geldt een totaal aantal parkeerplaatsen van 16. In het plangebied worden minimaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Achter de woningen zal een parkeervoorziening gerealiseerd worden om het recreatieterrein te voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de eisen voldaan.

Zoals in het voorlopig bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid vermeld, juicht de gemeente Kaag en Braassem initiatieven toe die leiden tot vermindering van de parkeerdrukke aan het Zuideinde. Dit plan levert hier een bijdrage in door parkeren op eigen erf mogelijk te maken.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.