



Bestemmingsplan

Irenelaan 3a, Kaag

Opdrachtgever: Kantoor Vierkant
Heereweg 223
2161 BG Lisse

Datum: 01-06-2021

Status: ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1884.BPIRENELAAN3A-ONT1

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Heemstede
+31 (0)6 23 922 839 Telefoon
info@planruimte.nl E-mail
www.planruimte.nl Internet

Inhoud

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING.....	2
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED.....	2
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGELINGEN.....	3
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	LIGGING GROTERE CONTEXT	6
3	BELEID EN REGELGEVING	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	8
3.3	REGIONAAL BELEID.....	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
4	NIEUWE SITUATIE	21
4.1	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN.....	21
4.2	RUIMTELIJKE OPZET	21
4.3	PROGRAMMATISCHE INVULLING.....	22
4.4	PARKEREN	24
4.5	VERKEERSGENERATIE EN VERKEERSSITUATIE PONT EN EILAND	25
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	26
5.1	WATER.....	26
5.2	BODEM.....	28
5.3	FLORA EN FAUNA.....	28
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	30
5.5	GELUID	32
5.6	LUCHTKWALITEIT	33
5.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....	36
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	37
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	37
5.11	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT.....	38
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	EXPLOITATIE	41
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7	JURIDISCHE ASPECTEN	43
7.1	PLANMETHODIEK.....	43
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	43
	BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPLAN.....	45
	BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA EN STIKSTOFBEREKENING.....	46
	BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
	BIJLAGE 4 M.E.R. AANMELDNOTITIE.....	48
	BIJLAGE 5 VERKEERSONDERZOEK.....	49
	BIJLAGE 6 VERSLAG BIJEENKOMST BEWONERS	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van 11 woningen (6 waterwoningen en 5 vrijstaande woningen) met een park op het voormalige campingterrein op Kaageiland aan de Irenelaan 3a te Kaag.

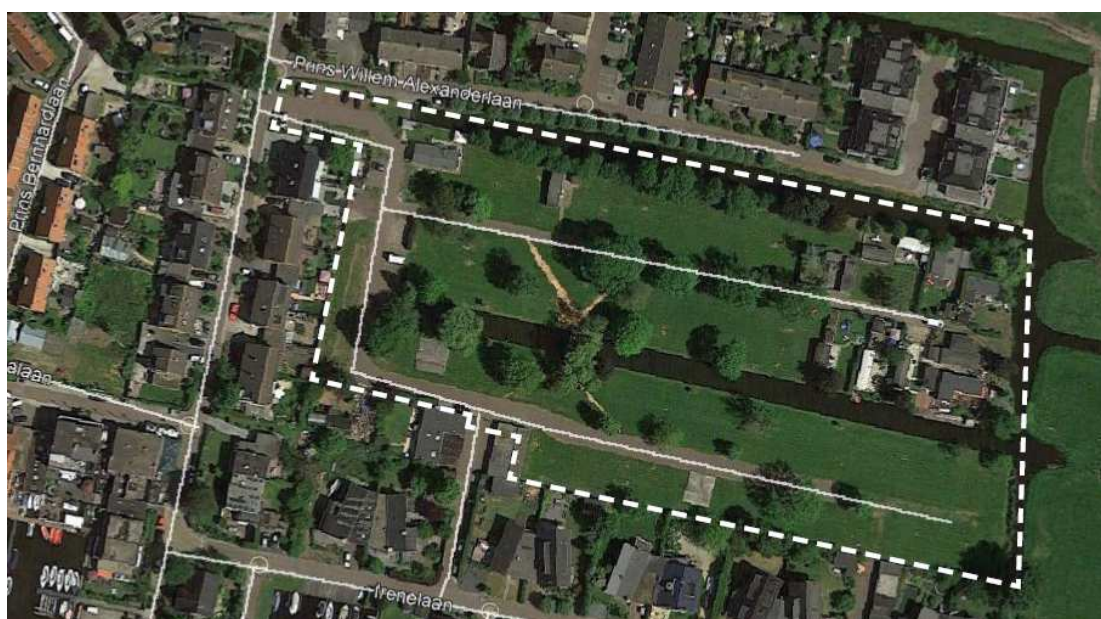
Het campingterrein De Kaag ligt al enige jaren braak. De eigenaren hebben het plan opgevat om het terrein te gaan herontwikkelen voor woningbouw en zo de omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Sinds vele jaren ligt de camping er verlaten bij en heeft het de eigenaren veel inspanning gekost om het gebied schoon en ordentelijk te houden. Het terrein is ooit aangekocht voor een sociaal-maatschappelijk doel wat helaas niet gerealiseerd kon worden. Een camping op deze plek zien zij niet als een gewenst gebruik en kwaliteitsverbetering voor het dorp.

In het voortraject is gezocht naar alternatieve ontwikkelingen op het terrein. Hiervoor is een principeverzoek ingediend. Gedurende dit proces is bij diverse partijen, zoals de Dorpsraad en Stichting Promotie Kaag en het bestuur van de gemeente Kaag & Braassem nagegaan hoe gedacht wordt over een herontwikkeling.

Uitgangspunt van de eigenaren en de gesproken partijen is met de ontwikkeling iets positiefs toe te voegen aan het dorp. De gemeente heeft positief gereageerd op het ingediende principeverzoek en is onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen. Hierna is een inloopavond georganiseerd voor alle inwoners van Kaageiland. Hierbij zijn twee varianten gepresenteerd. In overleg met de gemeente is één variant uitgewerkt. Het voorliggend bestemmingsplan vormt hierbij het planologisch juridisch kader voor dit plan. In deze toelichting wordt verder in gegaan op de aanvullende voorwaarden vanuit het principebesluit.

1.2 Begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen aan de Irenelaan 3a te Kaag en wordt ontsloten via de Irenelaan en Beatrixlaan. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door agrarische percelen, aan de zuidzijde door de woningen aan de Irenelaan, aan de westzijde door de woningen aan de Beatrixlaan en aan de noordzijde door de woningen aan de Prins Willem Alexanderlaan.



Begrenzing plangebied

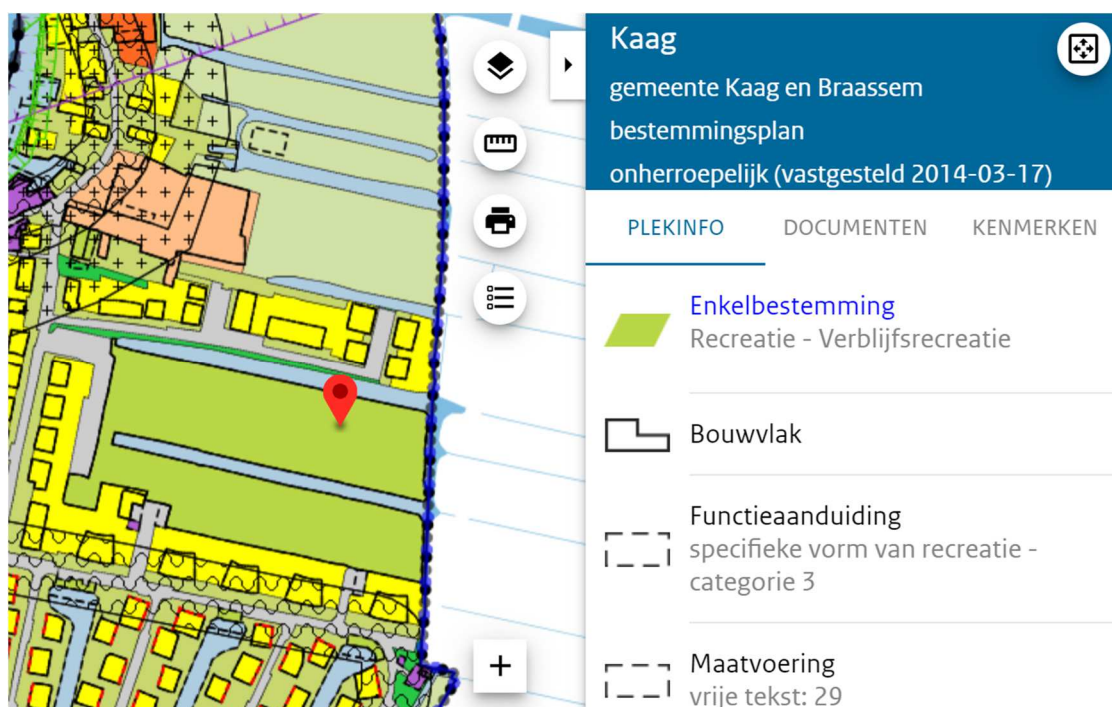
1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt in het op 10 maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan Kaag. Hierin is het perceel aangeduid als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-categorie 3'. In totaal zijn 29 verblijfsrecreatieve onderkomens mogelijk.

1. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 3': uitsluitend een terrein voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.51 onder a en c;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4': uitsluitend een terrein voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.51 onder d;
 - c. met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen, paden en bermen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. groenvoorzieningen.



Uitsnede bestemmingsplan Kaag

Planspecifiek

Het plan voor 11 nieuwe woningen is strijdig met het bestemmingsplan Kaag aangezien op het betreffende perceel alleen verblijfsrecreatieve onderkomens zijn toegestaan. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Principeverzoek

Naar aanleiding van het eerder ingediende principeverzoek constateert het college in haar vergadering van 15 januari 2019 dat zij de ontwikkeling van woningbouw met een park een gewenste ontwikkeling vinden (brief d.d. 16 januari 2019 met kenmerk V20180056). Hierbij heeft de gemeente wel enkele raadvoorwaarden meegegeven:

- er mogen maximaal 15 woningen gerealiseerd worden;
- de behoefte dient aangetoond te worden en de ontwikkeling dient passend te zijn binnen de kaders van de Regionale Woonagenda;
- er dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden ten behoeve van het provinciale beleid;
- er dient aangetoond te worden dat de Julianalaan en de pont tussen Kaageiland en Buitenkaag de toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen opvangen en dus dat er een voldoende (rest)capaciteit is;
- de initiatiefnemer wordt verantwoordelijk gesteld voor het realiseren en onderhouden van het openbaar groen, tenzij overeengekomen wordt dat dit door middel van een afkoopsom bij de gemeente neergelegd wordt;
- een zorgvuldige participatie met omwonenden waarbij omschreven wordt welke invloed de reacties hebben gehad in de toelichting van het bestemmingsplan.

Planspecifiek

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op bovenstaande aandachtspunten.

Afstemming regio Holland Rijnland

Voor wat betreft de woningbouwopgave is afstemming nodig met de regio Holland Rijnland. Hierbij moet aangetoond worden dat behoefte is aan de realisatie van de woningen. Het bestemmingsplan is in dat kader voorgelegd en regionaal afgestemd met de regio Holland Rijnland.

Sociale woningbouw

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem zijn ten aanzien van nieuwbouwprojecten eisen gesteld ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw. Bij nieuwbouwprojecten geldt een norm van minimaal 30% sociale woningbouw, waarvan 25% huur en 5% koop. Voor woningbouwplannen van maximaal 11 woningen kan gebruik worden gemaakt van een afkoopregeling. Hierbij wordt per niet gerealiseerde sociale woning een financiële bijdrage gevraagd ten behoeve van het fonds Sociale Woningbouw.

Planspecifiek

Omdat de initiatiefnemer geen mogelijkheden ziet voor sociale woningbouw op deze plek is het plan in overleg met de gemeente teruggebracht van 15 naar 11 woningen. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat op Kaag geen sociale voorzieningen aanwezig zijn, waardoor het minder geschikt is voor sociale woningbouw. Ter compensatie van de niet gerealiseerde sociale woningen zal op basis van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem een financiële bijdrage worden gevraagd ten behoeve van het fonds Sociale Woningbouw.

2 Bestaande situatie

Het perceel betreft een braakliggend deel van de voormalige camping op Kaag. Het perceel is circa 15.700 m² groot en is bestemd voor recreatiewoningen. In totaal zijn op dit moment 12 recreatiewoningen aanwezig. Aan de oostzijde van het perceel zijn 11 kavels met 10 recreatiewoningen en één onbebouwde kavel. Daarnaast ligt zowel in de noordwesthoek (aan de Prins Willem Alexanderlaan) als in de zuidwesthoek (nabij de Irenelaan en buiten het plangebied) nog een recreatiewoning. Aan de zuidzijde van het perceel ligt het voormalige campingterrein met toiletgebouw dat nu als openbaar groen wordt gebruikt. Op het terrein zijn diverse ontsluitingswegen en enkele bomen aanwezig. In het midden van het perceel is ook een waterpartij gesitueerd. Het terrein is toegankelijk via zowel de Irenelaan als de Prins Willem Alexanderlaan. Bij de ingang aan de Prins Willem Alexanderlaan is tevens een parkeerterrein aanwezig. Middels grondruil zal de recreatiewoning aan de noordwestzijde verplaatst worden naar het cluster van bestaande recreatiewoningen. Hierdoor zijn er 12 recreatiewoningen mogelijk op het oostelijk deel van het perceel.



Bestaande situatie voormalig campingterrein Irenelaan 3a Kaag



water midden in plangebied



achterkanten woningen Irenelaan



Foto's bestaande situatie

2.1 Ligging grotere context



Ruimtelijke analyse

Op Kaageiland loopt in noord-zuid richting één historische route met o.a. boerderijen, een school en een kerk: de Julianalaan. Kenmerkend is het kronkelige verloop, het smalle profiel en uiteraard de oude panden.

Aan de zuid- en oostkant van het oude deel is in fasen planmatige (recreatie)woningbouw toegevoegd. Het dorp is met ca. 240 woningen kleinschalig, met uitzondering van Royal Van Lent Shipyard, dat al jarenlang het dorp markeert.

Groen

Alhoewel het dorp een landelijke sfeer ademt, is er vanuit het openbaar gebied op slechts een paar plekken zicht op de weilanden en de Kagerplassen. Ook mist het dorp aantrekkelijke openbare groene ruimtes. De voormalige camping is één van de enige 'openbare' groen plekken met zicht op het weidelandschap.

Water

Uiteraard is het eiland omgeven door water, met verschillende jachthavens en woningen direct aan het water. Er is een peilverschil tussen het Kaag-water en het polderwater. Het lagere polderwater komt ter plaatse van het plangebied het dorp binnen.

Verkeer en toegankelijkheid

Het eiland is alleen bereikbaar per pont. Op het eiland wordt enige verkeersdruk ervaren, met name door de smalle wegen en soms wachttijden voor de pont. De parkeerdruk is vooral op Buitenkaag aanwezig.

Fiets- en voetverkeer

Tussen Kaag-Dorp en Oud Ade vaart in de zomermaanden een fiets-voetgangerspontje. Recentelijk zijn laarzenpaden aangelegd en vanaf de Irenelaan is een wandelpad naar het Hoekstuk gerealiseerd.

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

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. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie 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 provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toelichting in paragraaf 3.2.2.

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 nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 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

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke 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:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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.'

Planspecifiek

Het plan voor 11 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Ten behoeve van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is overigens nog wel een nadere motivatie opgenomen in paragraaf 3.2.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
- In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Versterken ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie heeft de provincie een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd. Bijvoorbeeld prachtige en unieke gebieden, variërend van kust en delta tot de veenlandschappen van het Groene Hart. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen.

Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. Hier wordt verder in de paragraaf op ingegaan.

Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de omgevingsvisie. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebied specifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Kaart: Laag van de ondergrond

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Veencomplex - Veen. De richtpunten voor 'Veencomplex - Veen' zijn:

- 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.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan het richtpunt. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het beperken van de bodemdaling. Het terrein wordt

niet extra bemalen, dus zal de grondwaterstand hoog blijven. Hierdoor wordt inklinking van het veen voorkomen en bodemdaling tegengegaan.

Kaart: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Veen(weide)landschappen. De richtpunten voor 'Veencomplex - Veen' zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Planspecifiek

De verkavelingspatronen bij het plan blijven in tact waarbij wordt aangesloten bij de kenmerkende landschapselementen. Ook wordt het plan ingepast in de bestaande structuur van de linten. Met name de waterstructuur die voortkomt uit de verkavelingsstructuur wordt versterkt. Het perceel is geen onderdeel van het open veenweidelandschap, omdat het is ingebed in bebouwing.

Laag van de stedelijke occupatie

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Stads- en dorpsranden. De richtpunten voor stads- en dorpsranden zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Planspecifiek

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de overgangskwaliteit tussen het dorp Kaag en het achterliggende veen(weide)landschap. In het plan wordt aangesloten bij oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Daarnaast worden de watergangen en het groen als kenmerkende structuurdragers gebruikt bij de vormgeving van het plan. Dit is onder meer gedaan door te kiezen voor een extensieve opzet van landelijke wonen in combinatie met waterwoningen, waarbij het omliggende parklandschap binnen het plangebied wordt gehaald en de beleving van het water optimaal wordt benut en versterkt. Het zicht vanaf het dorp naar het open landschap blijft behouden.

Laag van de beleving

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als groene buffer. De richtpunten hiervoor zijn:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Planspecifiek

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de groene buffer door het extensieve karakter van de bebouwing en een groen parklandschap in het plangebied op te nemen. Hierdoor sluit het plan goed aan op het achterliggende veen(weide)landschap. Ook is veel

ruimte voor water en wordt bij de ontwikkeling een duidelijke relatie gelegd met dit water door het ontwikkelen van waterwoningen.

Op deze kaart is het plangebied tevens aangeduid als kroonjuweel Kagerplassen en omgeving. De richtpunten hiervoor zijn:

- Behouden en versterken van de kwaliteiten en de samenhang hiertussen (veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders, waterlopen, kades en molens).
- In stand houden van de markante hoogteverschillen tussen de veenstromen en het ingeklonken veenweidegebied.
- In stand houden van de gave vroegmiddeleeuwse blokvormige verkaveling.

Planspecifiek

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de richtpunten van het kroonjuweel Kagerplassen, aangezien de vroegmiddeleeuwse blokverkaveling en bestaande watergangen behouden blijven.

Gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor het gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken:

Kaart herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. In het Kagerplassengebied heeft nooit veenwinning plaatsgevonden omdat de ondergrond teveel zand bevatte. 't Joppe is een zandwinningplas ontstaan ten behoeve van de bouw van de Leidse Merenwijk.

Ambitie

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels.
- Daar waar onderscheid tussen lengtesloten en overige sloten niet te maken is, is demping van sloten in principe niet mogelijk.
- In stand houden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing. (zie ook identiteitsdragers, Kroonjuweel Kagerplassen).
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoog opgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Draag bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor behoud van zichtrelaties; bijvoorbeeld vanaf de spoorlijn Leiden - Amsterdam over de open polders richting het Kagerplassengebied.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes.
- Waar mogelijk ontwikkeling van natuurwaarden gericht op de versterking van de veenweidenatuur.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen als wandelpaden zijn gewenst.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke blokverkaveling door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavel. Er worden geen sloten gedempt. De bestaande watergang in het gebied wordt als

inspiratiebron gebruikt waarbij een nieuw waterfront wordt gecreëerd. Hierdoor ontstaat een uniek woonwatermilieu dat aansluiting vindt bij het kroonjuweel Kagerplassen. De zichtrelaties worden behouden met het achterliggende veen(weide)landschap door in het plan een groenpark met wandelroutes op te nemen, waardoor het achterliggende gebied ook beleefbaar wordt. Hierbij blijft het unieke karakter van het perceel als 'eilandje' behouden.

Kaart stads- en dorpsgebied

Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke patroon. Roelofarendsveen is hier een voorbeeld van; de oorspronkelijke verkaveling van het veenweidegebied is terug te vinden in het stedelijk weefsel. Bij de legakkerstructuren langs verveningsplassen gaan dorp en plas geleidelijk in elkaar over via de tuinen van woningen die met het gezicht naar de ontginningsas liggen.

Ambitie

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- Fysiek en visueel contact tussen bebouwing en buitengebied is zo groot mogelijk door het in elkaar grijpen van beide structuren.
- De stedenbouwkundige opzet van de rand reageert op en maakt gebruik van het landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Zichtbare en begaanbare structuren, als waterlopen, dijken of linten vormen verbindingen tussen dorp/stad en buitengebied. Deze stad-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de rand.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ambities vanuit de kwaliteitskaart stads- en dorpsgebied. Hierbij wordt het contact met het achterliggende veen(weide)gebied versterkt door het groene park aan te sluiten op het veen(weide)gebied waardoor het achterliggende landschap beleefbaar wordt. Ook wordt de watergang verbreedt waardoor de zichtlijnen worden versterkt en met de waterwoningen een uniek woonwatermilieu ontstaat. Hierbij wordt invulling gegeven aan de ambitie het dorp te verbinden met het achterliggende open veen(weide) landschap. Bovendien sluit de woningbouwontwikkeling qua maat en schaal ook goed aan bij de bestaande woonbebouwing nabij het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de richtpunten voor veengebieden, stads- en dorpsranden en groene buffer. Bij deze herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De richtpunten worden hiermee gerespecteerd. Het plan is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 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 lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Planspecifiek

Het plan ligt op basis van kaart 2 van de Omgevingsvisie Zuid-Holland buiten de indicatieve contour van het bestaand stads- en dorpsgebied. Bij het plan is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien niet meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Derhalve is een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Aangezien het plangebied kleiner is dan 3 hectare past het plan binnen de kaders van het Programma Ruimte. Daarom hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte. Door de herontwikkeling van het campingterrein is sprake van duurzaam ruimtegebruik door transformatie van de gronden naar woningbouw. Hierbij kan worden opgemerkt dat het terrein ook goed bereikbaar is. Daarnaast wordt tevens rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf 'Kwaliteitskaart' van de provincie Zuid-Holland.

20 Ke-contour Schiphol

In artikel 6.14 lid 3 is aangegeven dat in de toelichting van het plan rekenschap moet worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Hieronder is een motivering opgenomen. Aanvullend wordt verwezen naar paragraaf 5.11 waar een nadere onderbouwing ten aanzien van de LIB zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is opgenomen.

Planspecifiek

In samenspraak met de gemeenten in de regio is een handreiking opgesteld hoe op transparante wijze de afspraak over rekenschap ingevuld kan worden. Deze handreiking is in een provinciale beleidsregel vertaald. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zal de provincie de plannen aan deze regel toetsen. Conform deze regel dient in ruimtelijke plannen een aantal stappen te worden doorlopen om te kunnen concluderen dat aan de afspraak over het rekenschap geven is voldaan:

- a. een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied van het LIB;
- b. een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- c. een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- d. een beschrijving van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, gelet op de leefbaarheid en de lokale vitaliteit, de kwaliteit van de locatie en/of de regionale woningbouwmarkt en woningbouwopgave;
- e. een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a., b., c. en d.

Ad a: de ligging in het beperkingengebied

De planlocatie is gelegen binnen de LIB 5 zone.

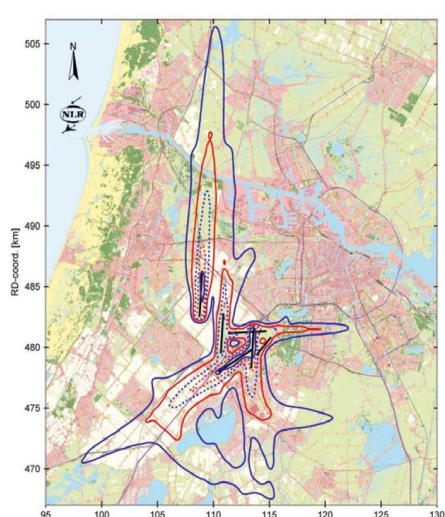


Ligging LIB zone t.o.v. het plangebied.

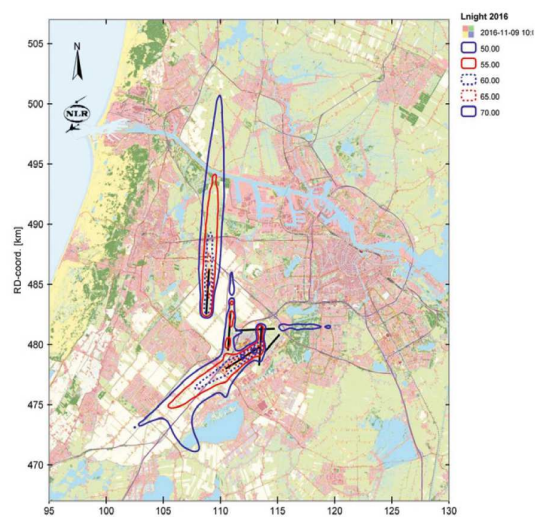
Ad b: de huidige geluidssituatie

Gegevens over de actuele geluidbelasting vanwege vliegtuigverkeer kunnen worden ontleend aan de geluidbelastingkaarten die elke vijf jaar volgens de Europese richtlijn omgevingslawaai worden opgesteld en de informatie op de website van het Bewonersaanspreekpunt Schiphol (BAS). In het kader van de Europese richtlijn omgevingslawaai karteren gemeenten de geluidsbelasting van een luchthaven als die groter of gelijk is aan 55 dB L_{den} of 50 dB L_{night} .

Voor Schiphol wordt geluidbelasting gekarteerd vanaf 46 dB L_{den} of 38 dB L_{night} . De huidige geluidbelastingkaarten dateren van juni 2017. Volgens deze kaarten ondervindt de planlocatie een geluidbelasting van 55 dB L_{den} en minder dan 50 dB L_{night} . Daarmee is de geluidbelasting overdag lager dan de grens van 58 dB die voor vliegtuiggeluid nog aanvaardbaar wordt geacht. In de nacht is sprake van een geluidniveau dat in de buurt komt van de wettelijke voorkeurswaarde.



Geluidsbelasting Schiphol overdag (L_{den})



Geluidsbelasting Schiphol nacht (L_{night})

Aanvullend kan worden opgemerkt dat uit paragraaf 5.5 blijkt dat ten aanzien van wegverkeerslawaai en industriellawaai ook sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Ad c: toekomstige ontwikkeling

In het zogenaamde Aldersakkoord van 2008 zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Schiphol tot het jaar 2020. In het akkoord is vastgelegd dat Schiphol mag groeien tot maximaal 500.000 vluchten per jaar. Na 2020 mag de luchthaven verder groeien op basis van een evenredige verdeling van de gerealiseerde milieuwinst tussen de sector en de omgeving.

Volgens deze afspraak mag 50% van de milieuwinst worden ingezet voor verdere groei. De andere 50% komt ten goede aan de kwaliteit van de leefomgeving. Conform de afspraken uit het Aldersakkoord wordt strikt geluidpreferentieel gevlogen. Dit betekent dat die banen worden ingezet die het minst geluidoverlast veroorzaken. Op dit moment wordt in het kader van de Omgevingsraad Schiphol gewerkt aan advisering van de verantwoordelijke minister over de verankering van het geluidpreferentiële stelsel in wet- en regelgeving en over de verdere ontwikkeling van Schiphol na 2020 in balans met de omgeving.

Het vliegverkeer boven het projectgebied betreft voornamelijk het verkeer van en naar de Kaagbaan. In de afgelopen jaren zijn tal van maatregelen genomen om zowel geluidbelasting als geluidhinder door vliegverkeer in de omgeving van Schiphol te verminderen. Vliegtuigen hebben stillere motoren gekregen, er zijn vaste vertrekroutes gekomen die zoveel mogelijk om grote woonkernen heen gaan en er zijn afspraken gemaakt over nachtelijke start- en landingsprocedures. Hierdoor is de geluidbelasting rond Schiphol sinds de jaren negentig van de vorige eeuw afgenomen, ondanks de groei van het vliegverkeer.

Er zijn in het verleden al hinderbeperkende maatregelen genomen betreffende het vliegverkeer in het zogeheten Buitenveldertcluster:

- parallel starten vanaf de Polderbaan en Zwanenburgbaan;
- oplossingen op woonkernniveau;
- stillere remprocedure;
- aanpassing van een zestal vliegroutes.

De huidige operatie op Schiphol benadert het maximale scenario van 500.000 vluchten per jaar. De beschreven actuele geluidbelasting benadert daarmee de geluidbelasting die op basis van het maximale aantal van 500.000 vluchten gerealiseerd zal worden. Afhankelijk van de specifieke weersomstandigheden zal dan de geluidbelasting per jaar enigszins kunnen verschillen. Gezondheidsrisico's veroorzaakt door geluidsoverlast worden vooral in verband gebracht met slaapverstoring.

Ad d: het belang van woningbouw

Bij het plan is gekeken naar een locatie die zoveel mogelijk aansluit bij het bestaand stads- en dorpsgebied. Aangezien deze locatie ingeklemd zit in de bestaande woonbebouwing van Kaag wordt hieraan voldaan. Ook zijn op Kaag geen andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig waar woningbouw ontwikkelt kan worden. Daarnaast is gebleken dat geen behoefte is aan een verdere uitbreiding van de camping. Hierdoor is de planologische reservering al meer dan 10 jaar onbenut gebleven. Door de nieuwe invulling wordt verpaupering voorkomen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij het plan voor 11 woningen in de bestaande planologische situatie reeds 19 nieuwe recreatiewoningen zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de bestaande planologische situatie een afname van het aantal geluidgehinderden. Het plan levert door de nieuwe invulling van het terrein daarnaast een waardevolle bijdrage aan de regionale woningbouwopgave en voegt kwaliteit toe aan het bestaande aanbod en de leefbaarheid en vitaliteit van Kaageiland (zie o.a. hoofdstuk 4).

Ad e: slotconclusie

De locatie aan sluit op het bestaand stads- en dorpsgebied. Hierbij speelt mee dat op Kaag geen andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn waar woningbouw ontwikkelt kan worden. Ook is gebleken dat geen behoefte is aan een verdere uitbreiding van de camping. Hierdoor is planologische reservering al meer dan 10 jaar onbenut gebleven. Door de nieuwe invulling wordt verpaupering voorkomen. Ook ontstaat bij het plan voor de 11 woningen een afname van het aantal geluidgehinderden ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Dit aangezien op basis van het bestemmingsplan reeds 19 extra recreatiewoningen zijn toegestaan. Het plan levert door de nieuwe invulling van het terrein daarnaast een waardevolle bijdrage aan de regionale woningbouwopgave en voegt kwaliteit toe aan het bestaande aanbod en de leefbaarheid en vitaliteit van Kaageiland (zie o.a. hoofdstuk 4).

Ook bestaan vanuit de afweging van de geluidsbelasting vanwege vliegtuiggeluid geen zwaarwegende bezwaren. Geconcludeerd kan worden dat er groot belang wordt gehecht aan het realiseren van woningbouw op Kaag en dat de daarbij aanwezige geluidhinder zorgvuldig en transparant is meegewogen in het besluit.

De woningen dienen conform het bouwbesluit te worden gebouwd, zodat het geluidsniveau in de woning niet hoger zal zijn dan 33 dB.

In lijn met de informatieplicht voor nieuwe bewoners zullen in een vroegtijdig stadium alle nieuwe bewoners goed geïnformeerd worden over geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid (of uitstoot en kerosinegeur) door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals 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:
 1. 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
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toelichting Omgevingsverordening

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het plan ligt ook in beschermingscategorie 1 (kroonjuweel cultureel erfgoed) en beschermingscategorie 2 (groene buffer). Voor beide beschermingscategorieën geldt dat een bestemmingsplan in principe niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in

artikel 6.9 het eerste lid, onder b (aanpassen) en c (transformatie). Echter, de realisatie van 11 woningen op deze locatie betreft een inpassing. Deze ontwikkeling past immers binnen de bestaande gebiedsidentiteit van het gebied en voorziet geen wijziging op structuurniveau. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Het plan past immers goed binnen de richtpunten van de groene buffer aangezien geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden en het plan tevens bijdraagt aan de recreatieve gebieds- en belevingswaarde door de realisatie van een groen park. Hierbij wordt het contact met het achterliggende veen(weide)gebied versterkt door het groene park aan te sluiten op het veen(weide)gebied, waardoor het achterliggende landschap beleefbaar wordt. Ook wordt de watergang verbreed, waardoor de zichtlijnen worden versterkt en met de waterwoningen een uniek woonwatermilieu ontstaat. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit waarbij het dorp wordt verbonden met het achterliggende open veen(weide) landschap. Het plan voldoet tevens aan de richtpunten van het kroonjuweel Kagerplassen, aangezien de vroeg-middeleeuwse blokverkaveling en bestaande watergangen behouden blijven.

Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden van artikel 6.9, lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland

In de Regionale Woonagenda en de bijbehorende woningbehoefteraming (WBR) zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Elke te bouwen woning wordt afgestemd met Holland Rijnland en met name regio Oost (Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem). Hiermee wordt gestuurd meer en meer op de kwaliteit van plannen.

Uit de woningbouwbehoefteraming blijkt dat in de gemeente Kaag en Braassem tot 2030 ruimte is voor 450 woningen in de periode 2017-2022 en voor 490 woningen in de periode 2022 tot 2030. Dit zijn vooral woningen die passen in het woonmilieu dorps/landelijk.

Planspecifiek

Het plan is opgenomen in de woningbehoefteraming van de gemeente Kaag en Braassem. Het plan sluit goed aan bij de behoefte aan woningen op Kaag met een landelijk en dorps karakter. Door het plan ontstaat ook een uniek waterwoonmilieu wat een toegevoegde waarde oplevert voor het bestaande woningaanbod op Kaag.

3.3.2 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit vijftien verschillende gemeenten, die gezamenlijk hun ruimtelijke visie geven op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. Eén daarvan is een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

De regionale structuurvisie stelt dat er meer aandacht moet komen voor wonen in het veenweide- en plassegebied. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Dit is ook aantrekkelijk voor 'nieuwe inwoners' en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen. Maar ook voor het gebied als geheel, voor bijvoorbeeld het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw binnen het bestaande bebouwd gebied, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Planspecifiek

De realisatie van 6 waterwoningen en 5 vrijstaande woningen binnen het bestaande bebouwd gebied past in de visie van regio Holland Rijnland. Voorzien wordt in een variatie in woonmilieus en prijzen. De woningen kunnen een stimulans vormen voor het voorzieningenniveau. Verder wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het gebied zoals deze beschreven zijn in het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV).

De omgevingsvisie integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De omgevingsvisie 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.

De omgevingsvisie is opgedeeld in een aantal grote thema's, bijvoorbeeld gezondheid, duurzaamheid, natuur en wonen. Binnen die thema's is een aantal opgaven geformuleerd. Bij elk thema is aangegeven wat de rol van de gemeente en die van de inwoners of professionals is. Verder is in de omgevingsvisie de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het voor iedereen duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is. Tenslotte is van elk dorp een kort perspectief gemaakt.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie is ruimte voor het versterken van bestaande woonmilieus. Hierbij is Kaag ingedeeld onder het gebiedstype landelijk dorps. Belangrijkste uitgangspunt voor deze kern is dan ook het behoud van het bestaande karakter. De veerpont, het beschermd dorpsgezicht en het open landschap verdienen het daarbij om expliciet benoemd te worden. De veerpont zorgt ook voor beperkingen, want de druk op de pont en de Julianalaan is hoog.

In de omgevingsvisie zijn ook drie (potentiële) woningbouwontwikkelingen opgenomen, waaronder de voormalige camping aan de Irenelaan 3a.

Het plan is een kleinschalige herstructurering waarbij een beperkt aantal woningen wordt gerealiseerd, in plaats van extra recreatiewoningen. De woningen zijn een waardevolle toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. De waterwoningen en vrijstaande woningen zijn uniek, waardoor dit segment bijdraagt aan de diversiteit aan woonmilieus. De woningen zijn niet alleen aantrekkelijk voor de inwoners vanuit de gemeente, maar ook voor mensen vanuit de regio Holland Rijnland.

Het toevoegen van deze nieuwe woningen op Kaag draagt tevens bij aan het behoud van de voorzieningen op het eiland. De woningen worden met zorg ingepast in de bestaande omgeving, waarbij de oorspronkelijke blokstructuren behouden blijven en het open zicht op de achterliggende veen(weide)gebieden wordt versterkt door de aanleg van een groenpark met verbrede watergang. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de wens om een park of ontmoetingsplek voor het dorp te creëren.

Voor de niet gerealiseerde sociale woningen zal conform de omgevingsvisie een financiële compensatie worden voldaan. Het plan past daarmee binnen de kaders van omgevingsvisie.

3.4.2 Welstandsnota

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 29 juni 2009 besloten het hele grondgebied van Kaag en Braassem vrij te stellen van welstandsbeleid. Uitzonderingen hierop zijn de monumenten en de beschermde dorpsgezichten. Met een specifiek welstandsbeleid voor beschermde dorpsgezichten en monumenten streeft de gemeente naar behoud van het

cultuurhistorisch en landschappelijk karakter. Dit specifieke welstandsbeleid is op 6 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

Planspecifiek

Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beschermd worden. Aangezien in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig zijn kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de welstandsnota en dat vanuit de nota geen bijzondere welstandeisen gelden. Het gebied ligt tevens buiten het beschermd dorpsgezicht van Kaag.

3.4.3 Duurzaamheid

De gemeente Kaag en Braassem vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Daarom streeft de gemeente Kaag en Braassem ernaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In de duurzaamheidsagenda Kaag en Braassem 2016-2020 worden de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. De eerste ambitie betreft samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid. De tweede ambitie heeft betrekking op de inhoud en gaat over energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie. Zo is de ambitie dat de gemeente in 2040 energie neutraal is, vervoerswijzen die het minst belastend zijn voor het milieu gestimuleerd worden, 75% van het huishoudelijke afval gescheiden wordt, nieuwbouw energieneutraal is (nul-op-de-meter woningen) en bij bestaande bouw wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement, er samen wordt gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van natuur en in het verlengde daarvan het vergroten van betrokkenheid van bewoners, bedrijven en organisaties bij de waarde van groen.

Planspecifiek

Bij de nieuwbouw worden energieneutrale woningen (nul-op-de-meter woningen) gerealiseerd, waarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement. Ook wordt een groen park aangelegd waarbij ingezet wordt op het behoud en de ontwikkeling van natuur en het vergroten van de beleving van dit groen door omwonenden. Het plan past daarom binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

4 Nieuwe situatie

4.1 Programmatische uitgangspunten

Aantal woningen

Voor de bepaling van het aantal woningen biedt het bestemmingsplan aanknopingspunten. Momenteel kunnen op het terrein nog 17 recreatiewoningen á 60 m² worden gerealiseerd plus 60 m² aan toiletgebouwen. Dit komt neer op 1.080 m² bebouwing met een hoogte tot 4 meter.

In het plan is uitgegaan van een lager aantal woningen, maar dan voor permanente bewoning, met een footprint van maximaal 1.220 m². De hoogtes zijn daarbij bescheiden om te forse volumes te voorkomen.

Naast woningen zal een deel van de voormalige camping (ca. 7.500 m²), als groenvoorziening en water, teruggegeven worden aan het openbaar gebied.

Het plan in relatie tot de Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Het plan is opgenomen als potentiële woningbouwlocatie in de Omgevingsvisie Kaag en Braassem. Het programma is in verhouding tot de huidige bouwmogelijkheden (bestemmingsplan) een beperkte en toekomstbestendige toevoeging. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Tevens wordt invulling gegeven aan de wens een park of ontmoetingsplek voor het dorp te creëren.

Overige programmatische uitgangspunten

- Parkeren oplossen conform parkeerbeleid gemeente Kaag en Braassem;
- Minimaal 15% van extra verhard oppervlak compenseren als open water.

4.2 Ruimtelijke opzet

Hoofdopzet

Belangrijke kwaliteit van het gebied is het open zicht naar het weiland in combinatie met openbare toegankelijkheid. Omdat op de noordelijke strook al bebouwing staat, en het zicht is belemmerd, is ervoor gekozen het zuidelijke deel grotendeels vrij te houden en bebouwing alleen te projecteren op het noordelijke deel. Het hierdoor ontstane park wordt opnieuw ingericht, in samenspraak met omwonenden. Waar mogelijk zullen waardevolle bomen behouden blijven en langs de aangrenzende tuinen kan één beeld ontstaan door nieuwe aanplant van hagen. Het water midden in het gebied wordt verruimd richting het noorden zodat dit niet ten koste gaat van het openbaar groen. Op de noordelijke strook ontsluit de middenroute blijvend de recreatiewoningen. Daarmee ontstaan logischerwijs twee woonstroken.

Invulling van de woonstroken

Uitgegaan is van aantrekkelijke randen richting het openbaar gebied en geen achtertuinen. De zuidelijke woonstrook aan het water leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld terraswoningen aan het water. De noordelijke woonstrook kan losser worden, met vrijstaande woningen op ruime kavels en behoud en ecologische versterking van de waterkanten. Om te voorkomen dat aan het park te hoge bebouwingsdichtheid ontstaat, zijn de waterwoningen 2-laags uitgevoerd. De vrijstaande woningen hebben een lage goot van 4,5 m, maar kunnen wel een nok van ca. 11 meter hebben.

Routing

De autotoegang blijft vanaf de Beatrixlaan. Aan de westkant van het terrein, ter plaatse van de huidige weg, kunnen parkeerplaatsen komen. Afhankelijk van wat wordt afgesproken met de bewoners zal de autoweg al eerder worden afgewaardeerd tot wandelpad. Het park is voor voetgangers ook toegankelijk vanaf de doorsteken vanaf de Irenelaan.



Ruimtelijke opzet van het plan principeverzoek 2018

4.3 Programmatische invulling

Het plan bestaat uit de realisatie van 6 waterwoningen en 5 vrijstaande woningen. Op het terrein wordt de bestaande watergang uitgebreid met minimaal 700 m² open water. Daarnaast wordt een park gerealiseerd van circa 7.500 m². De inrichting van het park zal in overleg met de omwonenden plaatsvinden, waarbij eventueel ook ruimte is voor speelvoorzieningen.

Tijdens de inloopbijeenkomst voor de bewoners zijn twee varianten gepresenteerd. Variant 1 (woningen naast een openbaar park) is een letterlijke vertaling van het principeverzoek. Hierbij worden 9 waterwoningen gerealiseerd en 6 vrijstaande woningen. Variant 2 (woningen rondom een openbaar park) is een lossere opzet van het programma, waarbij park, water en woningen geleidelijk in elkaar overgaan. Hierbij worden ook 9 waterwoningen en 3 vrijstaande woningen en 2 2[^]1 kapwoningen gerealiseerd.

Na overleg met de provincie, de gemeente en direct omwonenden is variant 1 verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp. Deze vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het ontwerp wordt hieronder verder toegelicht.

Uitwerking variant 1

De noordelijke strook wordt onderverdeeld in 5 vrije kavels van ruim 500 m². De vrijstaande woningen komen minimaal 5 meter vanaf de sloot te staan, zodat een lage oever mogelijk is. De vrijstaande woningen hebben een footprint van ca. 100 m², lage goten (4,5 m) en een nok van ca. 11 meter, wat vertrekken op de tweede verdieping mogelijk maakt.

Ten zuiden van de ontsluitingsweg zijn de 6 waterwoningen geprojecteerd. Deze woningen profiteren optimaal van het uitzicht en de ligging aan het park en hebben minder grote privé kavels. De woningen zijn vrijstaand maar twee-aan-twee geclusterd, om zodoende grotere tussenruimtes open te houden ten behoeve van de transparantie van het gebied. Deze

woningen hebben een footprint van ca. 120 m², zijn twee laags (bouwhoogte van 6 m), met een bijzondere kapvorm die efficiënt kan worden gebruikt.

De wegen en parkeergebieden in het gebied worden vormgegeven als erf, zonder hoogteverschillen en afzonderlijke trottoirs. Er zal ter hoogte van de grens tussen woongebied en recreatiegebied voldoende ruimte worden gecreëerd om te keren.

De woningen zullen na vaststelling van het bestemmingsplan, in overleg met omwonenden, exact gepositioneerd en ontworpen worden. Uitgangspunt is een architectuur die aansluit op het dorpse karakter met gebruik van materialen met een natuurlijke uitstraling. Zowel in de bebouwing als de inrichting van de kavels en het park wordt zoveel mogelijk ingezet op natuur inclusieve toepassingen.

In de bijlage is de beeldkwaliteit van de woningen nader omschreven. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan.



Voorbeeld uitwerking variant 1



referentie woningen met tuin aan het water



referentie terraswoningen aan het water

Referentiebeelden

4.4 Parkeren

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 15 maart 2018 de Beleidsregel parkeernormen Kaag en Braassem 2018 vastgesteld. Hierin staan minimale en maximale parkeernormen per woningtype. Het plangebied valt onder rest bebouwde kom. Hiervoor gelden de onderstaande parkeernormen.

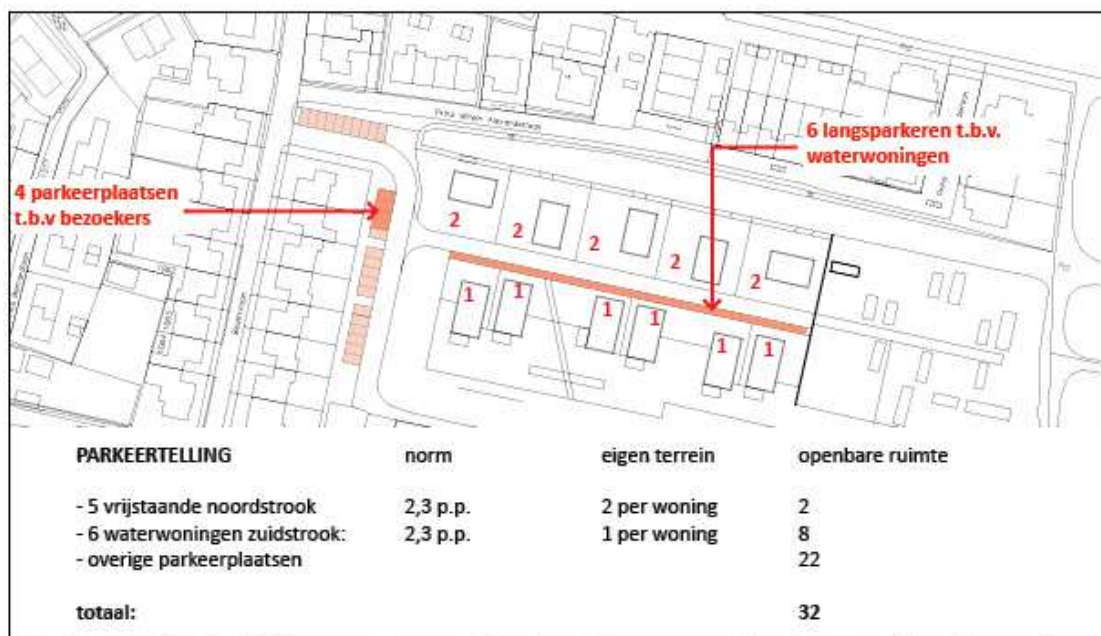
- vrijstaand: 1,9 - 2,7 parkeerplaats per w. (= incl. 0,3 bezoekers);
- 2^e1 kap: 1,8 - 2,6 parkeerplaats per w. (= incl. 0,3 bezoekers);
- rijwoningen: 1,6 - 2,4 parkeerplaats per w. (= incl. 0,3 bezoekers);
- recreatiewoningen 1,6 - 1,8 parkeerplaats per w. (= incl. 0,91 bezoekers);

In het plan worden 11 woningen gerealiseerd. Deze bestaan uit 5 vrijstaande woningen en 6 waterwoningen. Daarnaast blijven de bestaande recreatiewoningen op het terrein gehandhaafd.

In overleg met de gemeente is uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning voor zowel de vrijstaande woningen als de waterwoningen. Deze ligt nog ruim boven de minimum parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning op basis van de Beleidsregel parkeernormen Kaag en Braassem 2018.

De benodigde parkeerplaatsen voor de vrijstaande woningen zullen grotendeels op eigen terrein worden gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning). Voor de waterwoningen is gerekend met 1 parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen (10 parkeerplaatsen) zullen op openbaar terrein worden gerealiseerd. Hierbij zullen ook voldoende parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeernormbeleid.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal het precieze aantal parkeerplaatsen bepaald worden. Hieronder is een voorstel voor de parkeeroplossing weergegeven.



Parkeervoorzieningen

4.5 Verkeersgeneratie en verkeerssituatie pont en eiland

Het plan heeft effect op de restcapaciteit van de pont tussen Buitenkaag en Kaag, en effect op de restcapaciteit op de Julianalaan op Kaageiland. Om het effect op de pont en de Julianalaan te bepalen is een verkeersonderzoek inclusief een aantal tellingen bij de pont uitgevoerd door het verkeerbureau Goudappel Coffeng (zie bijlage). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De recente tellingen laten een vergelijkbaar beeld zien als het eerder uitgevoerde onderzoek.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van 15 woningen. Inmiddels is het plan bijgesteld naar 11 woningen, waardoor de berekening kan worden beschouwd als een worst-case scenario.

Restcapaciteit Julianalaan

Op de Julianalaan blijkt na ontwikkeling van het plan nog sprake te zijn van een restcapaciteit van 27 motorvoertuigen. De ontwikkeling genereert 124 motorvoertuigen gedurende een werkdag etmaal, en de Julianalaan beschikte nog over een restcapaciteit van 151 motorvoertuigen gedurende een werkdag etmaal. Aangezien de Julianalaan nog beschikt over restcapaciteit levert de ontwikkeling van het plan geen problemen op omtrent de verkeersbelasting op de Julianalaan.

Restcapaciteit pont

Na ontwikkeling van het plan blijkt de pont gedurende de ochtendspits nog te beschikken over een restcapaciteit van 18 auto's in de richting van Buitenkaag en over een restcapaciteit van 45 auto's in de richting van Kaag.

Voor de avondspits geldt dat de pont na de ontwikkeling van het plan nog beschikt over een restcapaciteit van 6 auto's in de richting van Buitenkaag en over een restcapaciteit van 7 auto's in de richting van Kaag. Gedurende het daluur is sprake van een restcapaciteit van 13 auto's per uur in de richting van Buitenkaag en sprake van een restcapaciteit van 8 auto's in de richting van Kaag.

Ook na ontwikkeling van het plan beschikt de pont nog over de nodige restcapaciteit. Gedurende het drukste moment is er sprake van een restcapaciteit van 7 auto's per 2 uur (avondspits in de richting van Kaag). De pont kan het extra verkeer gegenereerd door de toekomstige ontwikkeling dus afwikkelen.

Conclusie

Het plan levert een toename op van het verkeer op de Julianalaan en het verkeer dat via de pont moet worden afgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op de Julianalaan en de pont voldoende restcapaciteit beschikbaar is om het extra verkeer aan te kunnen.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Waterbeheerplan 2010-2015

In dit waterbeheersplan van het hoogheemraadschap van Rijnland is het beleid vastgelegd voor het beheer van het watersysteem waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. Doel van het waterplan is dat het water, de waterbodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benadering de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn.

De Keur 2009

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur 2009 wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

Keur en uitvoeringsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet.

De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de nieuwe Keur die eveneens per genoemde datum in werking zijn getreden. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld.

Binnen het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig waarbij zowel het hemelwater als vuilwater op wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van de recreatiewoning wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Aangezien het gaat om een bestaande dwa-aansluiting hoeven geen maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd te worden.

Bij realisatie van de woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

Door 11 nieuwe woningen neemt het verhard oppervlak circa 2.420 m² toe.

- | | |
|---|------------------------|
| • waterwoningen á 120 m ² plus 50 m ² verharding | = 1.020 m ² |
| • 5 vrijstaande woningen á 100 m ² plus 100 m ² verharding en bijgebouwen | = 1.000 m ² |
| • extra verharding door verbreding toegangsweg | = 400 m ² |

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verharding van de parkeerplaatsen overeen komt met bestaande parkeervlakken, maar uitgevoerd worden met grasklinkers. Ook is de oppervlakte van de wandelpaden is gelijk aan de oppervlakte van de huidige weg. Hierbij zullen de paden in het park half verhard worden aangelegd. In de huidige situatie zijn deze uitgevoerd met betonbestrating.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met 2420 m². Hierdoor moet minimaal 15% aan verhard oppervlak gecompenseerd worden. Dit komt neer op circa 363 m².

In het plan wordt minimaal 700 m² extra water gecreëerd door verbreding van de bestaande watergang. Deze watergang is opgenomen in de inrichtingstekening van de nieuwe situatie. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van Rijnland ten aanzien van de watercompensatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het kader van de bouwaanvraag een Watervergunning zal worden aangevraagd waar de exacte toename van het aantal m² verhard oppervlak en het aantal m² te graven open water zal worden bepaald.

Watertoets

In het kader van de watertoets wordt het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat alle verhardingen dienen te worden meegenomen en aangegeven moet worden waar de watercompensatie plaatsvindt. Op basis hiervan is de paragraaf aangepast.

5.1.3 Conclusie water

Ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en de waterketen worden geen problemen verwacht. Aangezien het verhard oppervlak toeneemt wordt extra oppervlaktewater in het plan gecreëerd (circa 700 m²) als compensatiemaatregel. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van Rijnland ten aanzien van de watercompensatie. De realisatie van de woningen heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in (de nabijheid van) het plangebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor het plan is door Terras Scan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn en er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het plan zijn.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en

beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Zuid-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Zuid-Holland en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt nabij een provinciaal beschermd weidevogelgebied. Vanwege dit gebied mogen geen activiteiten ondernomen worden die schade toebrengen aan de weidevogels. Het weidevogelleefgebied kent geen externe werking.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

In het kader van het plan is door het bureau Els & Linde B.V. op 6 maart 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijke conclusies uit de quickscan opgenomen.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quickscan ecologie van 6 maart 2020 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen zijn uit te sluiten. De kleine marters zijn in Zuid-Holland wel beschermd, maar hiervoor geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarom is hiervoor geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Er is een kans op een jachtgebied voor vleermuizen, gelet op de omgeving is het geen essentieel jachtgebied (er zijn veel gelijke gebieden aanwezig waar dieren kunnen jagen). Geadviseerd wordt om bij het plaatsen van de openbare verlichting rekening te houden met vleermuizen en amberkleurige verlichting te plaatsen (vleermuizen worden door deze kleur lampen niet gehinderd). Ook een eventueel aanwezige vliegroute wordt dan niet gehinderd.

Binnen de locatie is een mogelijkheid voor het aantreffen van overwinterende amfibieën, zowel in de waterpartijen als ingegraven in de oevers. Werkzaamheden dienen buiten deze kwetsbare periode uitgevoerd te worden. Bij omlegging van waterpartijen zijn maatregelen nodig ter bescherming van amfibieën. Voor de werkzaamheden aan de waterpartijen wordt geadviseerd een ecologisch werkprotocol te hanteren.

Er is een grote kans op het broeden van algemeen voorkomende vogels binnen het terrein. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te starten. Er mag geen verlichting toenemen op het weidevogelleefgebied.

Zorgbeginsel

Binnen de gebieden is kans op algemeen voorkomende soorten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf de werkgebieden kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten de werkgebieden te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten de werkerreinen intact te worden gelaten. Eventueel noodzakelijk kap moet buiten de kwetsbare periode (winter) worden uitgevoerd en voorafgaand aan de kap (of het anderszins vrijstellen van een werkplek) is het verstandig een ecooloog te laten beoordelen of effecten zijn te verwachten en eventueel maatregelen te (laten) nemen om die effecten te verminderen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het plan geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. De aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur.'

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied geen trefkans is op archeologische sporen.

Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem (2013)

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 bij raadsbesluit van 13 mei 2013 de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Daarbij is de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart opgenomen.

Op de beleidskaart heeft het gebied een middelhoge verwachting en voor een klein deel ontginningassen. Voor het deel met een middelhoge verwachting geldt dat bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een klein deel valt zagezegd in ontginningassen. Hiervoor geldt dat bij

plannen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In overleg met de gemeente is bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien het deel dat in de ontginningsas ligt kleiner is dan 150 m², is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Gemeente Kaag en Braassem - Beleidsplan archeologie Archeologische beleidskaart

Legenda Beleid

	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
AMK-terrein	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen groter dan 50 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Historische kernen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Ontginningsassen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Hoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Middelhoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 2.500 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Lage verwachting	Geen	Geen	

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van het bepaalde in artikel 5.10 van de Erfgoedwet te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van de afdeling archeologie van Omgevingsdienst West-Holland, tel. 071-4083100. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

5.4.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Het plan tast cultuurhistorische waarden niet aan. In overleg met de gemeente is bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien het deel dat in de ontginningsas ligt kleiner is dan 150 m² is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

¹Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Relevante bronnen zijn wegverkeerslawaai van de omliggende wegen en industrielawaai vanwege Royal Van Lent Shipyard.

Wegverkeerslawaai

Alle omliggende wegen zijn 30 km/uur. In het kader van de Wetgeluidhinder hoeven deze wegen niet onderzocht te worden. Ook wordt vanwege lage verkeersintensiteiten op deze wegen verwacht dat deze geen belemmering vormen wat betreft geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Industrielawaai

Op circa 400 m van het plangebied ligt Royal Van Lent Shipyard. Het bedrijf heeft een geluidscontour. Het plangebied ligt ruim buiten de geluidszone van het bedrijf. Daarom worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van industrielawaai ten gevolge van dit bedrijf.

5.5.3 Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en de NIBM-rekentool. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Onderzoek stikstof

In het kader van het plan is door het bureau Els & Linde B.V. een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het plan. Ook levert het plan geen bijdrage aan de stikstofdepositie. Hierdoor is er geen ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

²Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn kwetsbare objecten. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij of in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen gasleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied ligt de A4 waarover transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 plaats. Deze weg heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer. Omdat de afstand van het plangebied tot de A4 circa 3,85 kilometer (verblijfsrecreatie) en 3,95 kilometer (woningen) bedraagt, is de conclusie dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A4 ligt.

Het plan heeft vanwege de afstand tot de A4 echter geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals zelfredzaamheid, bereikbaarheid of capaciteit hulpverleningsdiensten. Ook zijn bij een incident met toxische stoffen geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. In een gebouw schuilen is in principe voldoende. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

Toetsing Veiligheidsregio Hollands-Midden

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands-Midden (zie paragraaf 6.2.1). De Veiligheidsregio geeft aan dat geen primaire bluswatervoorziening nabij de planlocatie aanwezig is en adviseert om voor de primaire bluswatervoorziening een onbeperkte hoeveelheid bluswater aan te leggen met een minimale opbrengst van 30 m³ per uur.

Dit advies wordt overgenomen waarbij de blusvoorziening bij de bouwaanvraag verder worden uitgewerkt. Daarnaast worden primaire blusvoorzieningen in de regels mogelijk gemaakt.

5.7.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 genomen.

In de nabijheid van het plan zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Op de locatie Julianalaan 29 is een veehouderij met kaasmakerij en bed & breakfast gevestigd.

De dierenverblijven van dit bedrijf bevinden zich op een afstand van ca. 70 meter van het plangebied. Dit bedrijf heeft recent een melding gedaan voor het mobiel houden van kippen. Het gaat om circa 250 kippen die wekelijks in de weilanden worden verplaatst. Op de luchtfoto is op een afstand van ongeveer 75 meter van het plangebied een mestvaalt zichtbaar. Op grond van het Activiteitenbesluit moet vaste mest op minimaal 100 meter van geurgevoelige objecten zijn gelegen. De opslag mag dichterbij liggen als verplaatsen onredelijk of te kostbaar zou zijn. In de huidige situatie liggen bestaande woningen op ongeveer 30 en 40 meter van de vaste mestopslag. Verplaatsing lijkt in dit geval inderdaad onredelijk. Voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van Irenelaan 3a zal de mestopslag gezien de omvang en de afstand geen negatieve invloed hebben.

- Aan de Wilhelminalaan 18 ligt ten zuidwesten van het plangebied Restaurant Quattro.

Gelet op de afstand van ca. 80 meter tot het plangebied zal dit niet leiden tot belemmeringen.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.10.2 Onderzoek M.e.r.-(beoordelings)plicht

Het plan van 11 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Voor het plan is daarom een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage).

Uit de m.e.r. aanmeldnotitie blijkt dat, gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

5.10.3 Conclusie M.e.r.-(beoordelings)plicht

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

5.11 Luchthavenindelingbesluit

5.11.1 Wettelijk kader

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB), zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2018. In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

5.11.2 Onderzoek

Beperkingen bebouwing

Het plangebied ligt in het 'beperkingengebied' LIB 5 (voorheen 20 Ke-contour), zoals opgenomen in artikel 2.2.1 onder d en e, maar buiten het 'beperkingengebied' LIB 4.

Artikel 2.2.1 onder e lid 1

Voor het LIB 5 gebied geldt dat op grond van artikel 2.2.1 onder e lid 1 alleen binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw is toegestaan.

De locatie maakt valt binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals verwoord is in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze term wordt gedefinieerd als *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Planspecifiek

Het plangebied wordt geheel omsloten door stedelijke voorzieningen, namelijk aan drie lange zijden door woonbebouwing en aan één korte zijde door chalets. Daarmee maakt het nog onbebouwde (camping)terrein in samenhang met het omringende gebied onderdeel uit van het “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing” en is het zodoende onlosmakelijk verbonden met het bestaand stedelijk gebied van Kaag.

Daarnaast kan de huidige functie (een campingterrein met chalets) ook op zichzelf worden aangemerkt als een stedelijke functie. In de bestaande situatie zijn op het terrein diverse ontsluitingswegen, verhardingen, bomen, grasvelden en meer dan tien chalets aanwezig. Daarnaast wordt het campingterrein gebruikt als stedelijke groenvoorziening (wandelgebied) voor de omwonenden. Verwezen wordt naar rechtsoverweging 11.4 in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State van 20 mei 2015 nr. 201403208/1/R4.

Ten slotte maakt het vigerend bestemmingsplan ook een stedelijke functie mogelijk, te weten een recreatieterrein. Het campingterrein met bouwmogelijkheden en extra planologische ruimte voor 18 nieuwe chalets worden gezien als een stedelijke functie zo blijkt uit diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie o.a. 201703737/1/R6, 201408996/1/R6 en 201403208/1/R4). Hierbij maakt het niet uit dat de bebouwing van het voorgaande plan nog niet is gerealiseerd (201303578/1/R4).

Artikel 2.2.1 onder e lid

Voor het LIB 5 gebied geldt dat op grond van artikel 2.2.1 onder e lid 2 gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning moeten motiveren op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. In aanvulling hierop is uitzondering op de regel mogelijk via een verklaring van geen bezwaar.

Planspecifiek

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. In de omgeving zijn verder geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig waardoor een vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan. Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (Rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.

Bovendien levert de woningbouwontwikkeling ten opzichte de reeds toegestane planologische mogelijkheden (de ontwikkeling van 19 extra recreatiewoningen) geen verhoging van het groepsrisico voor wat betreft het aspect externe veiligheid. De gemeente kan overigens ook geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregel).

De mogelijkheden voor het treffen van effectmaatregelen om de gevolgen te beperken, zijn ook nihil. De enige maatregel is bouwen met minder intensief gebruik, echter gezien de grote woningbouwbehoefte is dat niet wenselijk. De woningen zijn wel zodanig gesitueerd dat ze goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Ook is bij de opzet van het plan rekening gehouden met voldoende vluchtroutes uit het gebied.

Tenslotte zullen in lijn met de informatieplicht voor nieuwe bewoners, in een vroegtijdig stadium alle nieuwe bewoners goed geïnformeerd worden over geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid (of uitstoot en kerosinegeur) door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.

Beleidsregel wonen en vliegen LIB5 (voorheen 20 Ke) contour Schiphol

Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een plan dat woningbouw in de LIB 5-contour maar buiten de LIB 4-contour mogelijk maakt, de relevantie van de betreffende woningbouw in de LIB 5-contour wordt beschreven, waarbij afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval de volgende aspecten worden afgewogen:

- de regionale woningbouwmarkt en regionale woningbouwopgave;
- de kwaliteit van de locatie;
- elementen van lokale leefbaarheid en vitaliteit.

Planspecifiek

De locatie is aan te merken als bestaand stedelijk gebied aangezien reeds sprake is van een stedelijke functie (campingterrein met mogelijkheden voor recreatiewoningen) die volledig is ingeklemd in de bestaande woonbebouwing van Kaag. Door de nieuwe invulling wordt verpaupering voorkomen. Het plan levert door de nieuwe invulling van het terrein een waardevolle bijdrage aan de regionale woningbouwopgave en voegt kwaliteit toe aan het bestaande aanbod en de leefbaarheid en vitaliteit van Kaageiland (zie o.a. hoofdstuk 4). Ook zijn op Kaag geen andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig waar woningbouw ontwikkeld kan worden. Daarnaast is gebleken dat geen behoefte is aan een verdere uitbreiding van de camping. Hierdoor is planologische reservering al meer dan 10 jaar onbenut gebleven. Tenslotte neemt het aantal geluidgehinderden af ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Dit aangezien op basis van het vigerend bestemmingsplan 19 extra recreatiewoningen waren toegestaan.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het LIB en de beleidsregels wonen en vliegen.

Vogelaantrekkende werking

Het plangebied valt buiten het beperkingengebied voor het aantrekken vogels, zoals opgenomen in artikel 2.2.4. Vanuit het LIB zijn geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect voor het plan.

Hoogtebeperkingen

De hoogtebeperkingen zoals opgenomen artikel 2.2.2 van het LIB zijn van toepassing voor het plangebied, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De beperkende hoogte volgens het LIB bedraagt voor het plangebied 146 m. De te realiseren bebouwing zal namelijk niet hoger worden dan circa 10 m.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de in dit plan besloten ontwikkeling, omdat de beoogde bebouwing ruimschoots lager is dan de maximale bouwhoogte, toetshoogten van het LIB en het beperkingenbeleid ten aanzien van de bebouwing, zodat de aanwezigheid van Schiphol en het LIB geen invloed heeft voor dit bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers vastgesteld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Veiligheidsregio Hollands-Midden

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 6 juli 2020 laten weten dat in paragraaf 5.1.2. bij de toename van het verhard oppervlak ook de toegangswegen, parkeerplaatsen en een reële inschatting van de tuinverharding dient te worden meegenomen. Op basis hiervan in de paragraaf aangepast.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op 15 februari 2021 laten weten dat op basis van de omgevingsverordening een nadere motivering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Dit aangezien het plan vanwege het aantal woningen (minder dan 12) geen stedelijke ontwikkeling betreft. Wel vraagt de provincie op basis van artikel 6.14 lid 3 van de omgevingsverordening in de toelichting rekenschap te geven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen te vermelden die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Op basis hiervan is in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting een nadere motivering opgenomen.

Veiligheidsregio Hollands-Midden

De veiligheidsregio Hollands-Midden heeft op 9 september 2020 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Hierbij geeft zij aan dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied met 1 minuut wordt overschreden, maar deze geringe overschrijding te accepteren mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit. Daarnaast merkt zij op dat geen primaire bluswatervoorziening nabij de planlocatie aanwezig is. Zij adviseren op basis

van de Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening om voor de primaire bluswatervoorziening een onbeperkte hoeveelheid bluswater aan te leggen met een minimale opbrengst van 30 m³ per uur.

Het advies wordt overgenomen en de blusvoorziening zal bij de bouwaanvraag verder worden uitgewerkt. Ook zullen primaire blusvoorzieningen mogelijk worden gemaakt binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de vanuit de Veiligheidsregio Holland-Midden geen bezwaren meer zijn tegen het plan.

6.2.2 Participatie

Om de omwonenden te informeren is een inloopavond gehouden. Een verslag van de inloopavond is toegevoegd als bijlage. De opmerkingen van omwonenden zijn zoveel mogelijk meegenomen bij het verdere uitwerking van het plan.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan Irenelaan 3a, Kaag bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.1884.BPIRENELAAN3A-ONT1, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie' deels gewijzigd naar de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen-1'.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar nodig flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft vijf bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen-1' en 'Recreatie-Verblifsrecreatie'.

Bestemming 'Groen'

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, wegen en paden, steigers en voorzieningen ten behoeve van het park, met daaraan ondergeschikt: waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen en evenementen.

Bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie'

De op de verbeelding voor 'Recreatie-Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor verblifsrecreatieve onderkomens. Binnen het bouwvlak zijn 12 recreatiewoningen mogelijk. Dit komt overeen met het bestaande aantal kavels voor recreatiewoningen binnen het plangebied.

Bestemming 'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen, paden en parkeervoorzieningen in het plangebied. Ondergeschikt groen is ook ondergebracht in de bestemming 'Verkeer'.

Bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen.

Bestemming 'Wonen-1'

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij binnen het bouwvlak het maximale aantal woningen is vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding

'vrijstaand', zijn alleen vrijstaande woningen en ter plaatse van de aanduiding 'geschakeld' zijn zowel geschakelde woningen als vrijstaande woningen toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte wordt van de woningen wordt geregeld met een maatvoeringsvlak. Binnen de bestemming Wonen-1 zijn tevens tuinen, erven, wegen, paden en bermen en waterlopen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers of een balkon.

Algemene gebruiksregel

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna en stikstofberekening

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 5 Verkeersonderzoek

Bijlage 6 Verslag bijeenkomst bewoners