LODEWIJCK groep

T 085 401 05 67
E info@lodewijckgroep.nl
W www.lodewijckgroep.nl

Bestemmingsplan

De Woudse Juffen, Rijnsaterwoude

Gemeente Kaag en Braassem

Identificatie NL.IMRO.1884.BPWOUDSEJUFFEN-VAS1

De Woudse Juffen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **16**
3.1 Inleiding 16
3.2 Rijksbeleid 16
3.3 Regionaal en provinciaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **26**
4.1 Bodem 26
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.3 Flora & Fauna 30
4.4 Externe veiligheid 32
4.5 Geluid 36
4.6 Kabels en leidingen 38
4.7 Bedrijf- en milieuzonering 39
4.8 Luchtkwaliteit 41
4.9 Verkeer en parkeren 43
4.10 Water 46
4.11 Milieueffectrapportage 49

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **50**
5.1 Algemeen 50
5.2 Artikelgewijze toelichting 51

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **53**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

Bijlagen bij toelichting **56**
Bijlage 1 Bodem- en asbestonderzoek 57
Bijlage 2 Asbestonderzoek Kinderdagverblijf 58
Bijlage 3 Asbestonderzoek basisschool 59
Bijlage 4 Asbestonderzoek sporthal 60
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek 61
Bijlage 6 Quickscan flora & fauna 62
Bijlage 7 Quickscan flora & fauna (aanvullend onderzoek) 63
Bijlage 8 Aerius rapportage 64
Bijlage 9 Aerius berekening realisatiefase 65
Bijlage 10 Aerius berekening gebruiksfase 66
Bijlage 11 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling 67
Bijlage 12 Nota van Beantwoording Zienswijzen De Woudse Juffen 68

Regels **70**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **71**
Artikel 1 Begrippen 71
Artikel 2 Wijze van meten 76

Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**77**
Artikel 3	Groen	77
Artikel 4	Tuin	78
Artikel 5	Verkeer	79
Artikel 6	Wonen	80
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 1	83
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	85
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**86**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	86
Artikel 10	Algemene bouwregels	87
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	88
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**89**
Artikel 12	Overgangsrecht	89
Artikel 13	Slotregel	90

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

TN Ontwikkeling & Thunissen B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plaatse van de voormalige scholenlocatie in Rijnsaterwoude woningbouw te realiseren genaamd 'De Woudse Juffen'. De bestaande bebouwing (basisschool, kinderdagverblijf en sporthal) wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van 40 woningen, die op de woonbehoefte in Rijnsaterwoude worden toegespitst én op de hedendaagse klimaatdoelstellingen.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' (vastgesteld op 17 juni 2013). Het realiseren van 40 woningen alsmede het gebruik daarvan is niet passend binnen, en daarmee in strijd met, de planregels van het daar geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'De Woudse Juffen' is opgesteld om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer op de gewenste locatie mogelijk en ruimtelijk uitvoerbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Rijnsaterwoudse Polder ten westen van de Herenweg te Rijnsaterwoude. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Suyderbon. Ten zuidwesten bevindt zich het polderlandschap met aan de westzijde het Braassemermeer en aan de zuidzijde de Leidse Vaart. Het plangebied kent de volgende kadastrale percelen 2968, 2967, 2743, 2206, 1993 en een gedeelte van 3076.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied. Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: Pdok.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. Het planinitiatief wordt gerealiseerd op gronden met de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Groen', 'Agrarisch', 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen het bouwvlak in het noorden van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Binnen het bouwvlak in het zuiden van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het wijzigingsplan 'Suyderbon II te Rijnsaterwoude' (vastgesteld op 17 september 2019). Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich het bestemmingsplan 'Herenweg 151 Rijnsaterwoude' (vastgesteld op 29 mei 2017).

Een gedeelte van het plangebied valt binnen het wijzigingsplan 'Suyderbon II te Rijnsaterwoude' zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Suyderbon II te Rijnsaterwoude'. Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Ook valt een gedeelte van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Herenweg 151 Rijnsaterwoude', zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herenweg 151 Rijnsaterwoude'. Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied uitgelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op relevant beleid en regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuaspecten waarbij de haalbaarheid van het project wordt getoetst. Hoofdstuk 5 bevat de juridische beschrijving van het plan. Tenslotte bevat hoofdstuk 6 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Zoals eerder is gezegd ligt het plangebied in de Rijnsaterwoudse Polder te Rijnsaterwoude. De droogmaking is vanaf 1797 gestart en in 1834 afgerond. Sindsdien is de bebouwing aan de Herenweg geleidelijk toegenomen tot het lintdorp dat Rijnsaterwoude nu is. Eerst met name aan het lint zelf en met een concentratie bij het kruispunt Herenweg - Kerkweg. Vanaf eind jaren '60 zijn ook percelen in de polder ontwikkeld, met name voor woningbouw. In de bestaande situatie bevindt zich in het plangebied een basisschool, kinderdagverblijf en een sporthal. Deze bebouwing is onderdeel van het authentieke lint. Ten zuidwesten wordt het gebied omsloten door polderlandschap. Waarbij aan de zuid-, west- en noordzijde een watergang is gelegen.

Afbeelding 5: Huidige situatie van het te slopen gebouw (kinderdagverblijf) (bron: Google maps)

Afbeelding 6: Huidige situatie van het te slopen gebouw (basisschool) (bron: Google maps)

Afbeelding 7: Huidige situatie van het te slopen gebouw (sporthal) (bron: Google maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Het planinitiatief ziet op de realisatie van 40 woningen bestaande uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur als koop, voor verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen, empty-nesters en senioren. Tevens worden er 13 sociale huurwoningen gerealiseerd. Aan de Herenweg wordt de lintbebouwing versterkt met twee dijkwoningen. De huidige entree vanaf de Herenweg wordt behouden en verbreed. Vanaf de Herenweg wordt de zogenoemde 'groene loper' uitgerold naar het achterliggende landschap en Braassemermeer, ofwel het Polderpark. Het parklandschap van De Woudse Juffen gaat geleidelijk over in het polderlandschap. Tevens is het oude slagenlandschap op een zorgvuldige manier teruggebracht in het plan. Door het maximaal toevoegen van groenvoorzieningen wordt een nieuwe gezonde wijk gecreëerd waar mensen graag verblijven.

Alle woningen zijn aan het polderpark gesitueerd. Met het bestemmingsplan worden twee dijkhuizen, negen verandahuizen, zeven parkhuizen, negen hofhuizen en dertien polderzicht appartementen gerealiseerd. De bouwblokken vormen één architectonische familie en herbergen tegelijkertijd een gevarieerd programma. De lineaire bouwblokken met de veranda- en parkwoningen versterken de strokenverkaveling van de polder, sluiten naadloos aan op de woningen aan de Suyderbon en oriënteren zich op de groene loper. Tegenover de parkwoningen bevinden zich twee dwarsblokken met de hofwoningen en de polderzicht appartementen voor starters en senioren. Tussen deze twee dwarsblokken bevindt zich een buurttuin. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan een tiny forest mogelijk gemaakt en worden er mogelijkheden tot spelen in het groen gerealiseerd.

Tot slot naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast en zijn de bewoners en initiatiefnemer gezamenlijk tot een participatievariant gekomen. In afbeelding 8 en 9 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Zo is het karrespoor (rijbaan) deels verplaatst.

Afbeelding 8: Sfeerimpressie toekomstige situatie in vogelvlucht (bron: initiatiefnemer)

Afbeelding 9: Stedenbouwkundig plan (bron: initiatiefnemer)

2.2.2 Landschap

Met de gewenste ontwikkeling wordt het mogelijk om het bestaande polderlandschap met de kenmerkende slagenverkaveling weer beeldbepalend te maken. Met het realiseren van het Polderpark wordt de zichtlijn vanaf de Herenweg naar het achterliggende polderlandschap weer hersteld. Met het toevoegen van lineaire groenstructuren in de vorm van bomenrijen en wadi's wordt er verwezen naar de kenmerkende strokenverkaveling. De reeds bestaande bomen in het plangebied worden behouden of naar een andere locatie in het plangebied verplant. Door het Polderpark slingert het polderpad. Via het polderpad blijven de agrarische percelen bereikbaar. Tevens blijft het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten, doordat de groene berm van het pad aan de westzijde wordt verstevigd via grasbeton of honingmatten. In de afbeelding van paragraaf 6.2.3 is de calamiteitenroute weergegeven. Door het contrast met de lineaire structuren ontstaat er een spannende ruimtebeleving. Het pad is verbonden met de Herenweg en de Suyderbon en is daarmee onderdeel van een grotere wandelroute tussen het Braassemermeer en het lint.

2.2.3 Klimaatadaptatie

Met de gewenste ontwikkeling van de De Woudse Juffen wordt gestreefd naar een veerkrachtig en duurzaam watersysteem dat klimaatverandering en extreme weersomstandigheden kan trotseren. Er wordt gericht op het effectief afkoppelen en verwerken van regenwater, waarbij rekening wordt gehouden met de hoge grondwaterstand die de infiltratiemogelijkheden beperken voor het plangebied. Door het toevoegen van slimme inrichtingsprincipes zoals bermen, wadi's en toevoeging van aanvullend oppervlaktewater wordt hier rekening mee gehouden. Tevens wordt waar mogelijk gewerkt met doorlatende (half)verhardingen en worden er groene daken en groene parkeervakken gerealiseerd. Deze maatregelen vertragen de afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater, waardoor regenwater van daken en verharde oppervlakken de kans krijgt om op een natuurlijke wijze in de bodem te infiltreren waar mogelijk. Dit voorkomt de noodzakelijkheid van een HWA-riool, verspreid de druk op het oppervlaktewaterpeil, en draagt bij aan de aanvulling van het grondwaterpeil tijdens de droge periodes. In paragraaf 4.10 wordt verder ingegaan op het aspect water.

2.2.4 Openbare ruimte

De visie op de openbare ruimte kan worden weergegeven in 'zes lagen':

Laag 1: Waardevolle bomen

In het inrichtingsplan zijn de waardevolle bomen behouden en ingepast. Deze bomen zijn beeldbepalend in het nieuwe woonmilieu, creëren schaduw tegen hittestress, nestelgelegeheden, enzovoorts.

Laag 2: Landschap en polderpark

Het oorspronkelijke slagenlandschap tussen de Herenweg en het Braassemermeer is ordenend voor het nieuwe programma. Met lineaire groenstructuren, zoals de wadi’s en de bomenrijen, wordt het landschap als een polderpark doorgezet tot aan de Herenweg. Het slingerende polderpad wordt veel meer openbaar van karakter en versterkt de parkbeleving door een gestabiliseerde halfverharding met een verstevigde groene berm. Door de combinatie van wadi en polderpad blijft de voetganger op enige afstand van de privéterrassen en zullen de bewoners voldoende privacy ervaren en daadwerkelijk aan het park wonen en recreëren.

Laag 3: Auto aan de rand

Tussen de Suyderbon en aangrenzende bebouwing wordt een tweede ontsluiting naar de Herenweg gerealiseerd. Het verkeer en parkeren wordt aan de rand van het Polderpark opgelost. In het plangebied zelf is het groen beeldbepalend en is de auto te gast. Zo wordt de rijbaan ingericht als een landschappelijk karrespoor. Alle parkeerplaatsen worden groen en infiltrerend en aan het oog onttrokken met een variatie aan gebiedseigen hagen. In paragraaf 4.9 wordt het aspect verkeer en parkeren verder toegelicht.

Laag 4: Kabels en leidingen

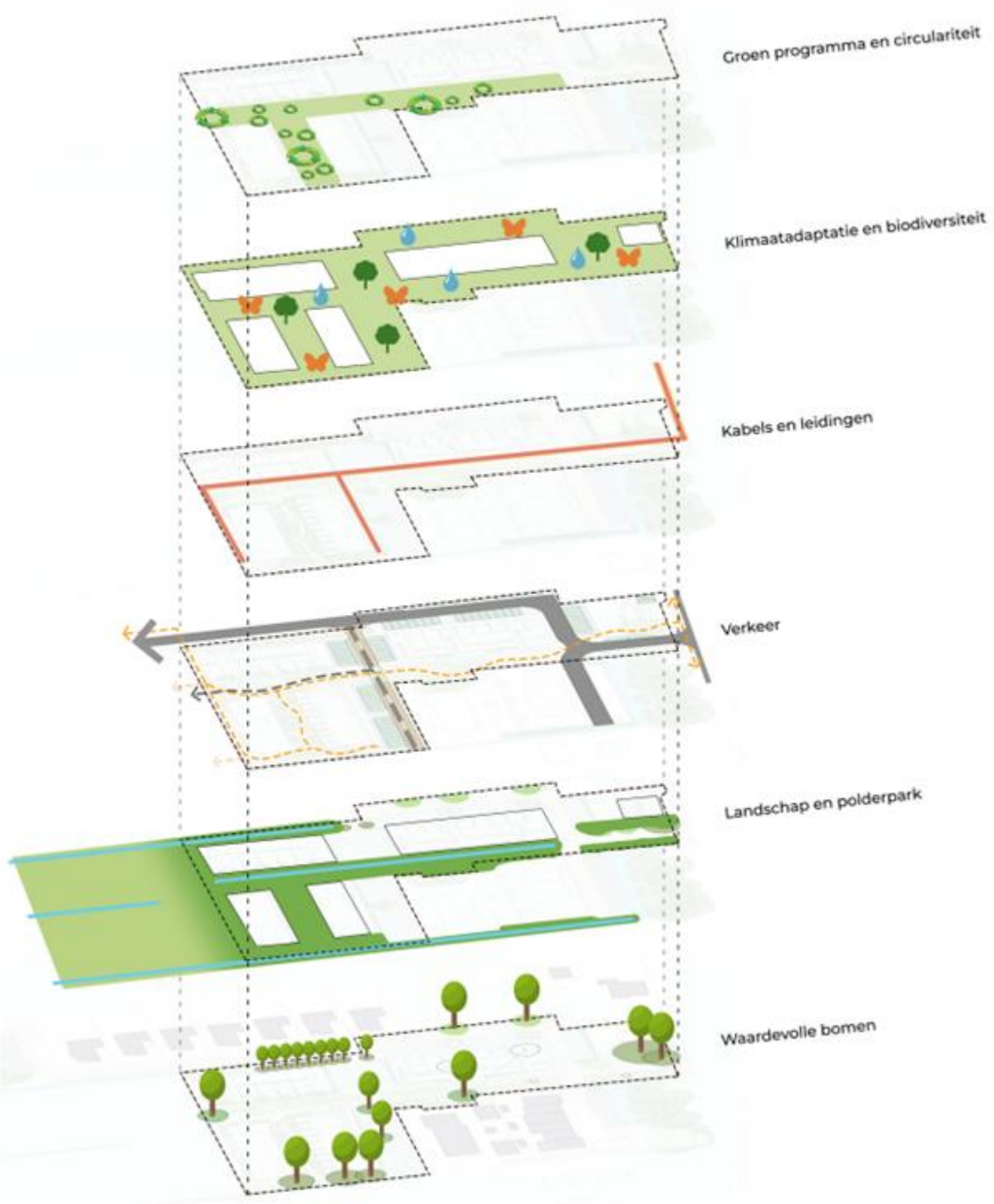
Kijkend naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Woudse Juffen' bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen. In paragraaf 4.6 wordt het aspect kabels en leidingen verder toegelicht.

Laag 5: Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De gehele openbare ruimte wordt natuur- en klimaatinclusief ingericht. De wadi’s bufferen het regenwater zodat het geleidelijk kan infiltreren in de bodem. Regenwater infiltreert ook via de groene parkeerplaatsen en infiltratieverhardingen. Met de bestaande en nieuwe bomen wordt voldoende schaduw gecreëerd om hittestress tegen te gaan. Met inheemse beplantingen en ecologisch beheer wordt de gebiedseigen biodiversiteit gestimuleerd. Aanvullend worden alle platte daken in het plan voorzien van groene daken, zowel de woningen als de bergingen. In paragraaf 4.10 wordt het aspect water en in paragraaf 4.3 wordt het aspect flora en fauna verder toegelicht.

Laag 6: Groen programma en circulariteit

In plaats van een stenen schoolplein komt er een educatieve tuin en een buurttuin. In de groene buitenruimte ontmoeten de bewoners elkaar. De wadi’s worden gecombineerd met spelaanleidingen voor de kinderen, en fitnesstoestellen in het plangebied houden de bewoners vitaal. In de educatieve tuin en buurttuin is ruimte voor ‘struikroven’ (hergebruik van beplantingen). Enkele objecten van het plein worden hergebruikt in de openbare ruimte. De zandbak wordt een uitkijkpunt, de poefjes worden spelaanleidingen en de tegels worden stapelmuurtjes.



Afbeelding 10: De openbare ruimte onderverdeeld in 6 lagen (bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuzes die in het plan zijn gemaakt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijk besluit. De 13 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief raakt geen van bovenstaande nationale belangen van het Barro. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaande of nieuwe stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat.

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*"

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten uit vaste jurisprudentie:

- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m^2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw en realisatie van 40 nieuwe woningen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 1.1.1 onder h van Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

"*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*."

Kijkend naar de nabije omgeving van het plangebied is er sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied bevindt zich diverse bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijvigheid en de daarbij behorende infrastructuur. Er kan worden geconcludeerd dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Daarmee dient in principe alleen de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd.

De Woudse Juffen valt binnen de regio Holland Rijnland en de gemeente Kaag en Braassem. Voor zowel de regio als de gemeente geldt dat de kwalitatieve woningbehoefte hoger is dan de harde plancapaciteit. Dit betekent dat er vraag is naar nieuwe woningen. De bouw van 40 nieuwe woningen sluit aan bij deze aanvraag (zie ook paragraaf 3.3.3).

3.3 Regionaal en provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Op 3 april 2023 is de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Naast de 7 ambities benoemt de provincie 18 beleidsdoelen die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. Deze beleidsdoelen zijn weer uitgewerkt in beleidskeuzes. Beleidskeuzes geven veelal thematisch weer welke opgaven er in Zuid-Holland spelen en welke richting de provincie daarmee op wil. Gezamenlijk beschrijven deze ambities en beleidskeuzes de provinciale opgaven en belangen.

Ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteit: de juiste ontwikkeling op de juiste plek

De provincie heeft, samen met andere overheden, een zorgtaak voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe behoort ook het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: de juiste ontwikkeling op de juiste plek. Bij de uitwerking van ruimtelijke opgaven is het belangrijk om rekening te houden met de bestaande functies en kwaliteiten in een gebied, de zogeheten gebiedsidentiteit. Daarbij geldt dat nieuwe ontwikkelingen in een gebied de ruimtelijke kwaliteit moeten versterken en tenminste behouden. De provincie stuurt per gebied verschillend op ruimtelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken voor elk deelgebied zijn terug te vinden in het landschapsgericht beleid (voorheen het ruimtelijk kwaliteitsbeleid). Hierin is opgenomen welke richtpunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in welk landschap gelden. De basis ligt in het (type) landschap en de uitwerking in een specifiek gebied. Hiervoor zijn de gebiedsprofielen en de gebiedsgerichte richtpunten.

Doorwerking planinitiatief

Zoals hierboven is benoemd heeft de provincie Zuid-Holland beleidskeuzes geformuleerd. Voor het plangebied gelden een aantal beleidskeuzes waaronder: landschap, naar een klimaatbestendig Zuid-Holland, ruimtelijke kwaliteit en wonen. Aan deze beleidskeuzes is het planinitiatief getoetst.

Landschap

De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide)landschap, deltarivierenlandschap en stedelijk landschap. De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op

passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten. Met het bestemmingsplan De Woudse Juffen wordt het polderlandschap met de kenmerkende slagenverkaveling weer beeldbepalend. Met het realiseren van het Polderpark wordt de zichtlijn tussen het lint en het achterliggende landschap hersteld en rolt de groene loper vanuit het omliggende landschap zo de wijk in. De lineaire groenstructuren in de vorm van bomenrijen en wadi's zijn een zichtbare verwijzing naar de kenmerkende strokenverkaveling. Binnen het Polderpark is een buurttuin en een uitkijkpunt met uitzicht op de polder. Toekomstige parkeerplaatsen worden groen geïnfiltreerd verscholen achter gebiedseigen hagen. Tevens versterken de twee dijkwoningen aan de Herenweg de lintbebouwing. De ontwikkeling van De Woudse Juffen draagt bij aan het beleven en versterken van de bestaande gebiedskwaliteiten behorend tot het veenweidelandschap/polderlandschap.

Naar een klimaatbestendig Zuid-Holland

De provincie wil dat Zuid-Holland een fijne plek blijft om te werken, wonen en recreëren, ook als omstandigheden veranderen. Daarom nemen we nu maatregelen om ons voor te bereiden op klimaatopgaven als weersextremen (hitte, droogte, wateroverlast, overstromingen), zeespiegelstijging en bodemdaling. Verder investeert Zuid-Holland in een gezonde, aantrekkelijke en veilige leefomgeving voor mens en natuur. Met de ontwikkeling van De Woudse Juffen wordt er naar een veerkrachtig en duurzaam watersysteem gestreefd. Er wordt een veerkrachtig en duurzaam watersysteem voor het opvangen van regenwater gerealiseerd. In de openbare ruimte worden slimme inrichtingsprincipes toegepast zoals verlaagde straten, openbaar groen zoals bermen, wadi's en het toevoegen van aanvullend oppervlaktewater, doorlatende (half)verhardingen, groene daken en groene parkeervakken. Naast de waterbeheersing is het actief betrekken van bewoners bij het duurzaam beheer van regenwater een uitgangspunt. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor een tiny forest en buurttuin. Groen speelt een belangrijke rol in De Woudse Juffen, derhalve worden toekomstige bewoners gestimuleerd om hun tuin deels onverhard aan te leggen. Op deze manier worden bewoners gestimuleerd om actief bij te dragen aan het vergroenen van de omgeving en wordt er een groene oase voor mens en natuur gecreëerd. Deze elementen dragen niet alleen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hittestress, maar voegen ook een esthetisch aantrekkelijk aspect toe aan de wijk. De klimaatadaptieve maatregelen houden voldoende rekening met de beleidskeuze *naar een klimaatbestendig Zuid-Holland*. De verdere watermaatregelen en ambities worden besproken in paragraaf 4.10.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen. De ruimte is beperkt, derhalve is het van belang om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Met het beoogde plan wordt de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt en worden er 40 nieuwe woningen gerealiseerd. De ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling op het gebied is klein, omdat de ontwikkeling, zoals hierboven is beschreven, past bij de schaal en aard van het gebied. Het bestemmingsplan De Woudse Juffen sluit sterk aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen, waaronder bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van woningcorporaties. Tot de bijzondere doelgroepen behoren personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, urgent woningzoekenden, senioren, vergunninghouders, ex-gedetineerden, jongeren en studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. De Woudse Juffen moet een gevarieerd, evenwichtig en passend woonaanbod voor starters en doorstromers, woonachtig in de omgeving, creëren met een woonprogramma voor sociale huur en betaalbare woningen in het middensegment. Verder zijn alle woningen en appartementen flexibel en levensloopbestendig. De woningen zijn flexibel indeelbaar, afhankelijk van de behoefte of levensfase van de koper. Het bestemmingsplan De Woudse Juffen draagt bij aan passende woningen voor diverse doelgroepen.

De beoogde opzet en gebruik van het gebied De Woudse Juffen sluit aan op de omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is geactualiseerd en vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland en op 1 april 2023 in werking getreden. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen. Onderdeel van Afdeling 6.2 zijn de artikelen Ruimtelijke Kwaliteit (6.9) en stedelijke ontwikkelingen (6.10).

Doorwerking planinitiatief

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Voor dit bestemmingsplan geldt dat er een bouwplan mogelijk wordt gemaakt dat binnen de categorie 'inpassen' valt. In artikel 6.9 lid 5 sub a staat hierover het volgende:

> *Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:*
>
> *a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*

Tevens valt het plangebied binnen de beschermingscategorie 3 Buitengebied, waarbij geldt dat er kan worden voorzien in ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Zoals reeds geconcludeerd in paragraaf 3.3.1 is er sprake van inpassing voor dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De provincie hanteert de volgende eis voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 6.10 lid 1 sub a wordt het volgende benoemd:

a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
    1. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
    2. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
b. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

c. Gedeputeerde Staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
d. Gedeputeerde Staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale visie.

Om de voorgestelde ontwikkeling binnen de regels van de Omgevingsverordening te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen wordt. In paragraaf 3.2.3 wordt er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in de leden b en c is vastgelegd dient het woningbouwprogramma dat mogelijk wordt gemaakt in overeenstemming te zijn met de regionale woningbouwafspraken. De Woudse Juffen valt binnen de woningbouwregio Holland Rijnland. In paragraaf 3.3.3 zal worden toegelicht dat het woningbouwprogramma past binnen de gemaakte regionale afspraken. Ook wordt het woningbouwprogramma qua behoefte getoetst aan de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 3.3.3).

Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.3.3 Regionale Woonagenda Regio Holland Rijnland

De gemeenten in de woonregio Holland Rijnland hebben op 1 mei 2023 de Regionale Woonagenda (RWA) vastgesteld. De RWA is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is het wonen in de regio Holland Rijnland te versterken. Dit gebeurt door enerzijds meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds het maken van keuzes die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Daarbij worden specifieke opgaven aan de orde gesteld, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe RWA helpt de gemeenten, door het geven van kaders en richting, bij het realiseren van deze opgaven.

Vergeleken met de prognose uit 2019 valt de provinciale Woningbehoefte raming uit 2021 aanzienlijk hoger uit. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Dit houdt in dat er per jaar 3.000 woningen netto dienten te worden toegevoegd. Het aantal te bouwen woningen op basis van de provinciale prognose zijn verdeeld over de drie subregio's. Voor de subregio Oost, waar de gemeente Kaag en Braassem onder valt, is er een woningbehoefteraming opgesteld met een bandbreedte van 9.500 tot 11.000 woningen. In de subregio Oost is er tot 2030 sprake van een toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen tot circa plus 1.925 woningen. Om aan de behoefte te kunnen voldoen dient minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma ten behoeve van sociale huur te worden gerealiseerd. Daarnaast is er de wens om voor de doelgroepen lage- en middeninkomens passende betaalbare woningen te realiseren.

Doorwerking planinitiatief

De gemeente Kaag en Braassem kent nog voldoende behoefte om nieuwe woningen te realiseren. Middels voorliggend bestemmingsplan worden 40 woningen toegevoegd aan de harde plancapaciteit. Het programma met in totaal 40 woningen is divers en zeer complementair en bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur als koop, voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen, *empty-nesters* en senioren. Maar ook betaalbare woningen voor het middensegment. Tevens worden er 13 sociale huurwoningen gerealiseerd dit is meer dan 30% van het nieuwbouwprogramma. Daarmee wordt de keuzemogelijkheid van het woonaanbod vergroot. Het planinitiatief is daarom passend binnen de regionale woonagenda en op basis daarvan ook binnen de provinciale Omgevingsverordening zoals beschreven in paragraaf 3.3.2.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021 vastgesteld. Deze omgevingsvisie komt voort uit de nieuwe Omgevingswet en zal na vaststelling tot de inwerkingtreding hiervan als structuurvisie dienen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft de omgevingsvisie in een aantal grote thema's opgedeeld. Binnen elk thema is een aantal opgaven geformuleerd. Hieronder volgen de thema's:

- Samenwerken in en aan Kaag en Braassem;
- Energie en grondstoffen in Kaag en Braassem;
- Natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- Wonen in Kaag en Braassem;
- Gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- Sociaal Kaag en Braassem;
- Mobiliteit in Kaag en Braassem;
- Veilig Kaag en Braassem.

Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn er kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is welke waarden van belang zijn en hoe deze waarden zich tot de toekomst verhouden.

Doorwerking planinitiatief

Voor vaststelling van het bestemmingsplan zijn de thema's wonen, natuur, water en lucht en energie en grondstoffen van belang.

Wonen

De leefbaarheid van en ruimtelijke kwaliteit in de kernen staan hoog in het vaandel. De focus voor bouwplannen ligt op ‘passend in de omgeving'. Er is behoefte aan zorg-/seniorenwoningen (levensloopbestendig) en goedkope koop- of (sociale) huurwoningen. Maar ook middeldure huur- en betaalbare koopwoningen ten behoeve van jongeren, starters en middeninkomens. Zoals reeds in paragraaf 3.3.3 is benoemd worden er verschillende woningtypes voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Alle woningen en appartementen in De Woudse Juffen zijn geschikt voor de toekomst. De woningen zijn flexibel indeelbaar, afhankelijk van de behoefte of levensfase van de koper. Voor minder mobiele bewoners bestaat de mogelijkheid om een traplift te installeren. De gemeente Kaag en Braassem heeft de doelstelling om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw. Met onderhavig bouwplan worden 13 sociale huurwoningen gerealiseerd, daarmee wordt voldaan aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Energie en grondstoffen

De gemeente Kaag en Braassem heeft verschillende duurzaamheidsopgaven opgesteld zoals het besparen op energie, het zelf opwekken van groene stroom, het verminderen van afval en het recyclen en duurzaam gebruik van grondstoffen en materialen. Bij De Woudse Juffen draait alles om het creëren van een gezonde leefomgeving met respect voor de natuur en de omgeving. De woonwijk is ontworpen met oog voor de natuur en het milieu. Voor de woningen en de inrichting wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen met een lange levensduur. Verder worden gebruikte materialen zoveel mogelijk gerecycled en hergebruikt. Het voornaamste streven is om de woningen van De Woudse Juffen op te leveren met hogere duurzaamheidsambities. Tevens heeft elke koper de mogelijkheid om de woning verder te verduurzamen door extra PV-panelen te realiseren.

Natuur, water en lucht

De gemeente Kaag en Braassem heeft een aantal opgaven in het groen en blauw, waaronder de resterende biodiversiteit in Kaag en Braassem behouden en werken aan herstel. Een andere opgave is ervoor zorgen dat in de toekomst goed kan worden omgegaan met extreme regenval, droogte en hittestress (klimaatadaptatie). In De Woudse Juffen wordt er zo min mogelijk verharding aangebracht. Door het planten van waardplanten en insectvriendelijke beplanting wordt de biodiversiteit in het plangebied behouden en gestimuleerd. Ook worden er maatregelen getroffen om verschillende faunasoorten in het plangebied te stimuleren door het toevoegen van nestgelegenheden voor de dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw, vogelhuisjes en een bijenhotel. Verder worden de gekapte bomen gecompenseerd en worden er 0,45 bomen per woning gerealiseerd in plaats van de

voorgeschreven regel van 0,40 bomen per woning. Bomen vervullen een belangrijke functie voor het tegengaan van hittestress, maar ook in het aantrekken van meerdere diersoorten. Derhalve wordt in het polderpark een variëteit aan boomsoorten gepland om een geschikt leefgebied voor insecten, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen te creëren. Tevens is er balans tussen natte en droge oppervlakten wat een positief effect heeft op verschillende habitats. In paragraaf 2.2.3 wordt uitgelegd hoe er met waterberging tijdens (extreme) regenval wordt omgegaan.

Gebiedstype

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'landelijk dorps' hiervoor geldt het uitgangspunt dat ontwikkeling omtrent woningbouw moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving. Zoals eerder in paragraaf 3.3.1 is geformuleerd wordt hieraan voldaan. Het doel is het realiseren van een passende woning voor iedereen. Voor Rijnsaterwoude ligt de nadruk op het behoud van het bestaande karakter. Maar eventuele vrijkomende locaties bieden vervolgens eveneens mogelijkheden tot kleinschalige woningbouw. De herontwikkeling van de voormalige scholenlocatie naar 40 nieuwbouwwoningen is in lijn met dit beleid. Het toevoegen van woningen is van belang om de vergrijzing in het dorp tegen te gaan. Met voorliggend bestemmingsplan worden diverse type woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd wat de doorstroming kan bevorderen.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend bestemmingsplan in lijn is met de Omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

4.1.2 Doorwerking planinitiatief

In juli 2022 is door Grondslag B.V. een verkennend bodem- en een asbestonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond lichte verhogingen aan metalen en PCB aangetoond.

Verder zijn ter plaatse van de gedempte sloot maximaal lichte verhogingen aangetoond. De grond wordt indicatief beoordeeld als ‘klasse Industrie’. Met uitzondering van de ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot voldoet indicatief zowel de boven- als ondergrond maximaal aan klasse ‘wonen’.

Ten noorden van het plangebied is een voormalige bovengrondse tank aanwezig geweest. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er ter plaatse van de voormalige tank geen verhoogde gehalten van minerale olie zijn gemeten. In het grondwater ter plaatse zijn maximaal lichte verhogingen aan metalen aangetoond, en geen olie of aromaten.

Daarnaast is het aanwezige asfalt geanalyseerd op PAK. Uit de analyse blijkt dat het asfalt herbruikbaar is.

Uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat er geen asbest in de bovengrond is aangetroffen. Verder is tijdens de bemonstering geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in de opgeboorde fundatie.

Verder is de bebouwing van het kinderdagverblijf, basisschool en sporthal onderzocht naar aanwezige asbest.

Kinderdagverblijf

Op 6 november 2013 heeft Alphaplan BV. een volledige asbestinventarisatie uitgevoerd. In het kinderdagverblijf zijn drie asbestverdachte materialen aangetroffen en bemonsterd. Er is geadviseerd om de beplating op de deur van de cv-ruimte op korte termijn te saneren. In Bijlage 2 is het asbestonderzoek opgenomen.

Basisschool

Op 9 januari 2013 heeft Solidé Projectadvies BV. een asbestinventarisatie uitgevoerd. Bij het onderzoek zijn in het bouwwerk asbestbronnen aangetroffen. Er wordt geadviseerd om een aanvullende 'Lucht-Risicobeoordeling' conform NEN 2991 te laten uitvoeren. Ten slotte wordt geadviseerd om aan de asbesthoudende toepassing geen werkzaamheden te laten verrichten. In Bijlage 3 is het asbestonderzoek opgenomen.

Sporthal

Op 10 maart 2014 heeft Alphaplan BV. een onvolledige asbestinventarisatie uitgevoerd. De uitkomst is onvolledig, omdat niet alle ruimten zijn onderzocht. In het gebouw is asbestverdacht materiaal aangetroffen en bemonsterd. Omdat niet alle ruimten zijn onderzocht wordt geadviseerd om een aanvullend asbestonderzoek (type A) te laten uitvoeren. Tevens in geval van sloop of renovatie van het gebouw wordt geadviseerd om een asbestinventarisatie (type B) ten behoeve van de constructie te laten uitvoeren. In Bijlage 4 is het asbestonderzoek opgenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dient er nog aanvullend asbestonderzoek naar de bebouwing van de basisschool en sporthal te worden uitgevoerd.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

Het nationale beleid voor archeologie is afkomstig uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd. Dit is gedaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007.

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het archeologisch erfgoed in de bodem moet zoveel mogelijk behouden worden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Dit moet gedaan worden met archeologisch onderzoek. Het archeologisch belang moet vanaf het begin meewegen in de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

4.2.2 Doorwerking planinitiatief

4.2.2.1 Archeologie

Het plangebied kent binnen het geldend bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 150 m^2 of dieper dan 0,30 meter onder peil dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden. De beoogde bouwwerkzaamheden binnen het plangebied zullen deze drempelwaarde aanzienlijk overschrijden. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In mei 2022 is een archeologisch vooronderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Het archeologische onderzoek bestaat uit een archeologie bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) in de vorm van een booronderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Mesolithicum. Theoretisch gezien kunnen er ook in de top van de getijdeafzettingen van het Laagpakket van Wormer archeologische resten uit het Laat-Neolithicum aanwezig zijn, omdat de grond eventueel droog genoeg voor bewoning was geweest. Hierdoor is er sprake van een middelhoge archeologische verwachting uit het Neolithicum. Het oostelijk deel van het plangebied ligt aan het historisch ontginningslint van Rijnsaterwoude. Het ontstaan van dit lint is reeds terug te voeren in de Late Middeleeuwen. Op basis van historische kaarten worden in het plangebied geen bebouwingsresten uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd verwacht, maar deze zijn evenwel niet uit te sluiten wegens de ouderdom van het ontginningslint.

Door het ontbreken van historische ophooglagen of anderszins relevante archeologische lagen kan op basis van het veldonderzoek worden geconcludeerd dat het plangebied een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit alle periodes heeft.

Ten slotte blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' gehandhaafd. Met het bestemmingsplan De Woudse Juffen is reeds aangetoond dat het plan, in het kader van het aspect archeologie, uitvoerbaar is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2.2.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland bevinden zich binnen het plangebied geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast. Het plangebied wordt gekarakteriseerd door de lintbebouwing aan de Herenweg en het achterlandschap. In paragraaf 3.3.1 wordt duidelijk gemaakt dat het bestaande karakter en gebiedskwaliteiten worden geborgd en versterkt met onderliggend bestemmingsplan. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Flora & Fauna

4.3.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. Op basis van de conclusies van de quickscan wordt al dan niet een vervolgonderzoek uitgevoerd (bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten). Wanneer negatieve effecten worden verwacht, kan het plan soms toch onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen, uitgevoerd worden. Als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, is meestal een ontheffing nodig van de provincie.

Verantwoording gebiedsbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden (uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden). Binnen de diverse Natura 2000-gebieden is sprake van een aantal stikstofgevoelige habitattypen.

4.3.2 Doorwerking planinitiatief

Door Natuur-Wetenschappelijk Centrum is in september 2021 een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied, bijgevoegd als Bijlage 6. Op 21 oktober 2022 is binnen het plangebied nog een aanvullend onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 7.

4.3.2.1 Soortbescherming

Om de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen en in de nabijheid van het plangebied te beoordelen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

Uit de quickscan is gebleken dat een nader onderzoek naar de vleermuis, de huismus en de steenmarter noodzakelijk wordt geacht. Ten aanzien van flora zijn er geen beschermde soorten waargenomen waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn. Ten slotte geldt voor alle plant- en diersoorten de Zorgplicht. Te allen tijde dient gewerkt te worden conform de Zorgplicht.

Aanvullend ecologische onderzoek

Er heeft zowel in het voor- als in het najaar een nader onderzoek plaatsgevonden naar de vleermuis, de huismus en de steenmarter. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen huismussen zijn waargenomen of gehoord. Derhalve kan worden uitgesloten dat het plangebied een essentieel leefgebied is voor de huismus.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen van de steenmarter op de cameravallen vastgelegd. Ook zijn geen rust- en voortplantingsplaatsen of sporen gevonden. Derhalve kan worden uitgesloten dat het plangebied een essentieel leefgebied is voor de steenmarter.

In het onderzoeksgebied zijn er een viertal soorten vleermuizen waargenomen. Er bevinden zich echter geen vleermuisverblijfplaatsen en er is geen essentiële vliegroute en/of foerageergebied vastgesteld. Derhalve kan worden uitgesloten dat met het vaststellen van het bestemmingsplan er sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dienen onderstaande zorgplichtmaatregelen in acht te worden genomen:

- Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen van vogels worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode;

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

4.3.2.2 Gebiedsbescherming

Naast de quickscan flora en fauna en de nadere soortenonderzoeken is ook een verantwoording ten aanzien van beschermde gebieden noodzakelijk. Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als belangrijk weidevogelgebied en zijn er geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied aanwezig. Het plangebied ligt op circa 9 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Dit betreft een stikstof overbelast gebied. Vanwege deze afstand en de tussenliggende bebouwing zijn negatieve effecten als gevolg van bijvoorbeeld trillingen, geluid en licht uit te sluiten. Vanwege deze nabije ligging is wel een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening is gebleken dat een negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg stikstofdepositie van de voorgenomen activiteiten uitgesloten kan worden. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 8. De berekening van de realisatiefase is in Bijlage 9 opgenomen. De berekening van de gebruiksfase is in Bijlage 10 opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan en de realisatie van het beoogde bouwplan. Wel dient voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

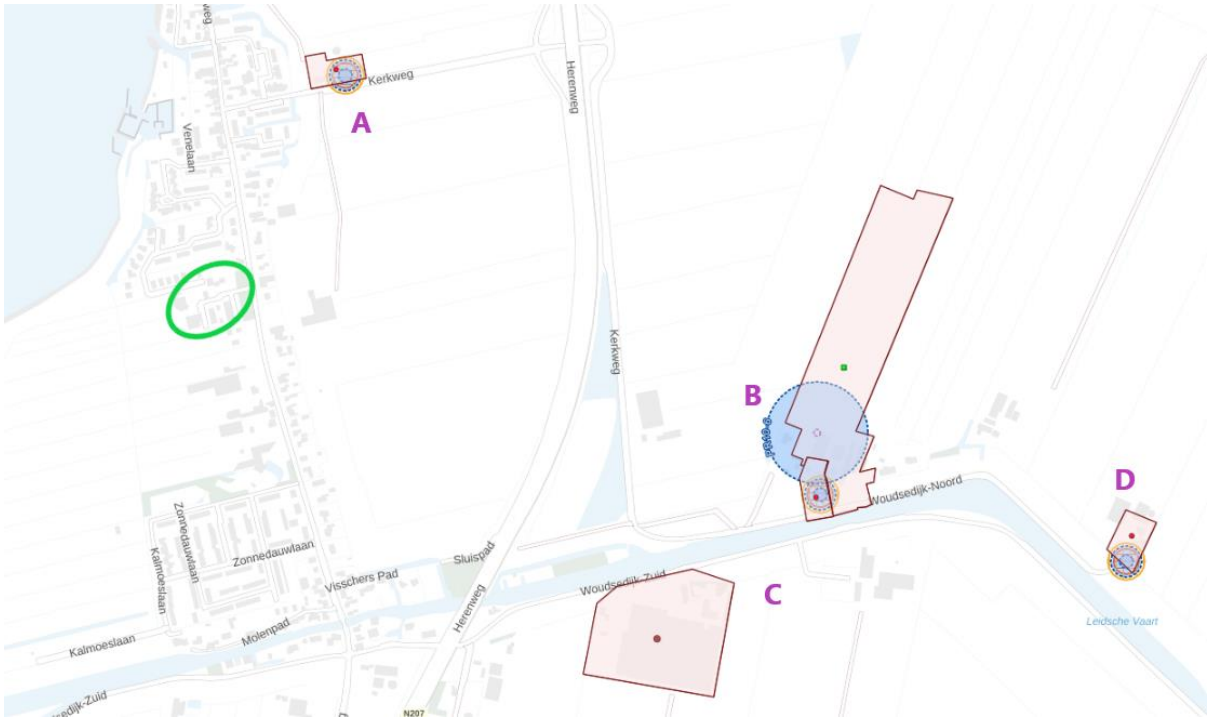
Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

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) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

4.4.2 Doorwerking planinitiatief

Aan de hand van de risicokaart is bepaald of in de nabijheid van het plangebied sprake is van transport van gevaarlijke stoffen of de opslag en productie van dergelijke stoffen. In onderstaande afbeeldingen is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart met plangebied in het groen weergegeven (bron: Atlasleefomgeving)

Uit de bovenste risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.

A. Op circa 330 meter bevindt zich een propaan opslagtank. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de risicobron;
B. Op circa 920 meter bevindt zich een propaan opslagtank. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de risicobron;
C. Op circa 800 meter bevindt zich Kempenaar De Graaf B.V.. Uit de beschikbare informatie is onduidelijk wat hier gevestigd is. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de risicobron;
D. Op circa 1,5 kilometer bevindt zich een propaan opslagtank. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de risicobron.

Tevens ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruik voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart met plangebied in het groen weergegeven (bron: Atlasleefomgeving)

Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied transportroutes voor gevaarlijke stoffen, namelijk de N207 en de rijksweg A4. Afbeelding 12 geeft een uitsnede weer van risicokaart, waarbij de globale ligging van het plangebied in het groen is aangeduid.

A. Op circa 3.600 meter afstand bevindt zich de rijksweg A4. De A4 heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer als gevolg van transport van toxische vloeistoffen van de categorie LT3;
B. Op circa 600 meter afstand bevindt zich de N207. De N207 heeft een invloedsgebied van 880 meter als gevolg van het transport van toxishce vloeistoffen van de categorie LT2.

Bij een calamiteit met toxische stoffen is de kans aanwezig dat er een gifwolk ontstaat die het plangebied kan bereiken. Hiervoor volstaat een beperkte verantwoording inzake de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, aangezien wordt verwacht dat de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Met het bestemmingsplan De Woudse Juffen worden geen functies die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen gerealiseerd. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de woningen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen. Tevens door het tijdig waarschuwen van de aanwezigen met het Waarschuwing- en Alarmering Systeem (WAS) en telefonische dienst NL-Alert kan de externe veiligheid worden geborgd.

Vluchtmogelijkheden

De woningen in het plangebied zijn gemakkelijk te ontvluchten; men kan via de Suyderbon en de Herenweg het plangebied ontvluchten. De vluchtwegen zijn in afgekeerde richtingen van de risicobronnen.

Bestrijdbaarheid

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid is in artikel 6.3 een nadere eisen regeling

opgenomen inzake externe veiligheid afsluitbare mechanische ventilatie. Middels artikel 6.3.1 is geborgd dat nieuwbouwwoningen beschikken over een mechanistische ventilatie die handmatig uit te schakelen is. Hiermee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden en gezorgd dat de aanwezigen enkele uren zijn beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Beleidskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd en deze locatie binnen (één van) de geluidszones van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrie valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Wegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van de nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde'. Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijke situaties geldt een maximale hogere waarde van 63 dB.

Spoorweglawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorweg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan ook hiervoor onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld van 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware 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 industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

4.5.2 Doorwerking planinitiatief

Op basis van de Wet geluidhinder zijn woningen aangemerkt als gevoelige objecten. Met het bestemmingsplan worden 40 woningen gerealiseerd. Derhalve wordt er getoetst aan de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

De dijkhuizen, verandahuizen en parkhuizen bevinden zich aan een rustige 30 km/u-weg (Herenweg en Suyderbon). Momenteel is de Suyderbon een doodlopende weg, maar met het vaststellen van onderliggend bestemmingsplan wordt deze weg doorgetrokken richting de Herenweg. Hierdoor ontstaat er een tweede ontsluiting. Gelet op de snelheidslimiet van 30 km/u is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Desalniettemin heeft de gemeente Kaag en Braassem in samenwerking met de initiatiefnemer gekeken naar het wegverkeerslawaai. Uit een indicatieve berekening blijkt dat er een geluidbelasting van maximaal 58 dB (exclusief reductie art. 110 g Wgh) optreedt. In de uitvoering van de woningen wordt rekening gehouden met het plaatsen geluidwering zodat er kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Derhalve wordt geen hinder verwacht op het gebied van wegverkeerslawaai.

Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een spoorweg. Derhalve wordt er geen hinder verwacht op het gebied van spoorweglawaai.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen industriële geluidsbronnen. Derhalve wordt er geen hinder verwacht op het gebied van industrielawaai.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich niet in de invloedssfeer van luchthaven Schiphol of een overige luchthaven. Derhalve wordt er geen hinder verwacht op het gebied van industrielawaai.

Op basis van bovenstaande conclusies kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Beleidskader

Het kan voorkomen dat er in of nabij het plangebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in of vlakbij het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd.

4.6.2 Doorwerking planinitiatief

Kijkend naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Woudse Juffen' bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook met onderhavig bestemmingsplan worden geen planologisch relevante kabels toegevoegd. De ondergrondse infrastructuur wordt optimaal efficiënt aangebracht met lange rechtstanden. De ruimtereservering is conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Bedrijf- en milieuzonering

4.7.1 Beleidskader

In het kader van de Wet milieubeheer en op basis van het principe ‘een goede ruimtelijke ordening’ moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De VNG-publicatie uit 2009 kent twee gebiedstype de ‘rustige woonwijk/ rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’.

- Rustige woonwijk/rustige buitengebied: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies, zoals bedrijven of kantoren, voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 1: richtafstanden 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' (bron: VNG-publicatie)

4.7.2 Doorwerking planinitiatief

In de bestaande situatie bevindt zich in het plangebied een basisschool, kinderdagverblijf en sporthal. Voor het realiseren van onderhavig plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Deze milieubelastende activiteiten kunnen derhalve niet voor hinder zorgen.

Adres	Bedrijf	Omschrijving	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand in meters	Afstand tot grens plangebied in meters
Herenweg 76	J.J. Kroft	Melkrundveehouderij	0141, 0142	3.2	100	100
Herenweg 157a	RVR Rijnsaterwoude B.V.	Landbouwmechanisatiebedrijf	016.1	3.1	50	80

Tabel 2: Overzicht bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de bedrijven- en milieuzoneringen van omliggende bedrijven. Als resultaat blijkt dat voor de omliggende functies de richtafstand wordt gehaald. Kijkend naar de twee gebiedstypes kan het gebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. De voorzieningen zijn namelijk gescheiden van de woongebieden. Volgens de VNG-richtafstandenlijst heeft een melkrundveehouderij milieucategorie 3.2, waarbij de geurgeneratie maatgevend is. De richtafstand is 100 meter. Het bouwvlak, waarin de melkveehouderij is gevestigd, ligt op 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning in het bouwvlak. Een landbouwmechanisatiebedrijf heeft milieucategorie 3.1, waarbij de geluidgeneratie maatgevend is. De richtafstand is 50 meter. Het bouwvlak, waarin het landbouwmechanisatiebedrijf is gevestigd, ligt op 80 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning in het bouwvlak.

Ten slotte zijn ter hoogte van de Herenweg 151 volgens het bestemmingsplan 'Herenweg 151 Rijnsaterwoude' ter plaatse van de specifieke aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' bedrijven met milieucategorie 1 op de begane grond toegestaan. In artikel 6 onder c van het bestemmingsplan 'Herenweg 151 Rijnsaterwoude' is een lijst met toegestane activiteiten opgenomen. In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging' behoren deze bedrijven tot categorie A. Deze activiteiten worden gezien als zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving en vormen geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen overige milieubelastende functies. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleidskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aanpak zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m3
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m3
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer per p.j. meer dan 50 µg/m3
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m3

Tabel 3: Grenswaarden

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt daarom niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate, leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10};
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.8.2 Doorwerking planinitiatief

Het plangebied valt met de realisatie van 40 woningen in één van de categorieën die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is het planinitiatief getoetst aan de CIMKL-monitor. Onderstaande afbeelding toont aan dat de luchtkwaliteit ter plaatse van voldoende kwaliteit is om te wonen.

Concentraties NO_2	µg/m³
Achtergrondconcentratie (GCN)	-
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	-1,07
Achtergrond gecorrigeerd	13,29
SRM1 bijdrage	1,1342
SRM2 bijdrage	1,5527
SRM1 concentratie	0,235
SRM2 concentratie	0,3218
Bijdrage van NO_2 uit NO en O_3	0,884
Totale concentratie NO_2	14,7308
Concentraties PM10	**µg/m³**
Achtergrondconcentratie (GCN)	-
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	-1,004
Achtergrond gecorrigeerd	16,006
SRM1 bijdrage	0,0745
SRM2 bijdrage	0,0866
Totale concentratie PM10	16,1671
Totaal overschrijdingsdagen PM10	6,01
Concentraties PM2,5	**µg/m³**
Achtergrondconcentratie (GCN)	-
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	-1,002
Achtergrond gecorrigeerd	8,674
SRM1 bijdrage	0,0244
SRM2 bijdrage	0,0323
Totale concentratie PM2,5	8,7307

Afbeelding 13: Resultaat CIMKL-monitor (bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport)

Om de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} te berekenen, heeft de overheid een tool ontwikkeld. Deze is hieronder ingevuld op basis van de verkeersgeneratie van paragraaf 4.9. Zoals in afbeelding 13 is weergegeven is er geen nader onderzoek nodig voor de extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	77
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,12**
	PM_{10} in µg/m³	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 14: Tool niet in bekende mate (bron: Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Beleidskader

De gemeente Kaag en Braassem kent de 'Nota parkeernormen 2018'. Het doel van de 'Nota parkeernormen 2018' is om te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij onder meer nieuwbouw. De parkeernormen in deze nota hebben betrekking op nieuw- en verbouwplannen, alsmede op de wijziging van functies en/of het gebruik. De toe te passen parkeernormen zijn afhankelijk van de ligging binnen het grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft er voor gekozen om de bandbreedte parkeercijfers uit de CROW-publicatie één-op-één over te nemen. Bij nieuwbouw en/of een functiewijziging wordt in overleg met de initiatiefnemer een realistische parkeernorm bepaald, waarbij de minimale parkeernorm als ondergrens dient. Verder geldt voor nieuwbouwlocatie dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden meegeteld, mits deze openbare ruimte onderdeel is van het plangebied.

4.9.2 Doorwerking planinitiatief

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling is berekend aan de hand van de 'Nota parkeernormen 2018'. Volgens de gebiedenkaart bevindt het plangebied zich in de 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel zijn het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Bij het berekenen van de parkeereis wordt op het einde van de berekening afgerond op gehele aantallen. Afronding vindt altijd naar boven plaats.

Soort woning	**Aantal woningen**	**Parkeernorm (minimale ondergrens**	**Doorwerking parkeerbehoefte**
Twee-onder-één-kap woning	2	1,5	3
Tussen-/hoekwoning	25	1,3	32,5
Appartement (middelduur)	13	1,2	15,6
Bezoek	40	0,3	12
Totale parkeerbehoefte			**64**

Tabel 4: het totaal aantal parkeerplaatsen (bron: Nota parkeernormen 2018)

Met onderhavig plan worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd en dit is terug te zien in de onderstaande afbeelding. De parkeerplaatsen worden voornamelijk aan de rand van het plangebied in de openbare ruimte gesitueerd. De openbare ruimte is onderdeel van het plangebied, daarom kunnen de parkeerplaatsen worden meegeteld.

Voor het parkeren worden verschillende parkeerpockets gerealiseerd uitgevoerd in grasbeton. De parkeerplaatsen zijn slim gepositioneerd, waardoor deze nauwelijks zichtbaar zijn in de omgeving. Daarnaast is de auto te gast in het plangebied waarbij de rijbaan wordt ingericht als karrespoor. Verder is er de mogelijkheid om in de toekomst wanneer de parkeerbehoefte in het gebied afneemt de parkeerplaatsen te veranderen naar groen- of speelvoorzieningen.

Afbeelding 15: aantal parkeerplaatsen in het plangebied (bron: initiatiefnemer)

Verkeersgeneratie

De bestaande ontsluiting vanaf de Herenweg wordt behouden en verbreed. Verder wordt de weg Suyderbon doorgetrokken richting de Herenweg. Via deze twee wegen (Herenweg en Suyderbon) kan het plangebied worden ontsloten. Volgens de 'Nota parkeernormen 2018' valt de gemeente Kaag en Braassem binnen een 'weinig stedelijke' gemeente en het plangebied in de 'rest bebouwde kom'. Omdat de gemeente Kaag en Braassem niet over eigen verkeersgeneratiecijfers beschikt, wordt gebruik gemaakt van de CROW-verkeersgeneratiecijfers.

In onderstaande tabel is de bestaande situatie weergegeven. In de CROW is geen verkeersgeneratie voor een basisschool opgenomen. Op basis van de onderstaande berekening bleek in de bestaande planologische situatie het aantal verkeersbewegingen op 208 uit te komen. Dit is exclusief de verkeersgeneratie van de basisschool. Op basis van de CROW-verkeersgeneratiecijfers is voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor een basisschool het aantal kinderen benodigd, hoeveel kinderen begeleid naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen overblijven. De voormalige basisschool Kinderarcke is in 2022 verhuisd naar een andere locatie. Op de basischool Kinderarcke zaten circa 119 leerlingen gelijk verdeeld over de boven- en onderbouw. Aangezien de basisschool sinds april 2022 niet meer in gebruik is, is de exacte verkeersgeneratie moeilijk te bepalen.

Functie	**Aantal bvo**	**Maximum verkeersgeneratie per eenheid/ opp. bvo**	**Verkeersgeneratie**
Kinderdagverblijf	390 m^2	38	148,2
Sporthal	545 m^2	10,9	59,4
Totale verkeersbewegingen			**208**

Tabel 5: het totaal aantal verkeersbewegingen in de bestaande planologische situatie

In onderstaande tabel is de toekomstige situatie van het aantal verkeersbewegingen weergegeven. Op basis van onderstaande berekening wordt in de toekomst 285 verkeersbewegingen verwacht. Ervan uitgaand dat in de bestaande situatie 208 verkeersbewegingen zijn berekend, neemt het aantal verkeersbewegingen met 77 toe. Er wordt verwacht dat dit aantal minder is aangezien de verkeersgeneratie van de basisschool niet is berekend, omdat het aantal leerlingen van de voormalige basisschool onbekend is. De totale toevoeging van 77 verkeersbewegingen is gering te noemen en op te vangen binnen de bestaande infrastructuur.

Soort woning	**Aantal woningen**	**Maximum verkeersgeneratie per eenheid**	**Verkeersgeneratie**
Twee-onder-één-kap woning	2	8,2	16,4
Tussen-/hoekwoning	25	7,8	195
Appartement (middenduur)	13	5,6	72,8
Totale verkeersbewegingen			**285**

Tabel 6: het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie

Het omgevingsaspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Beleidskader

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma (NWP) is opgesteld en ontwikkeld om Nederland veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden. Het programma is een opvolging van het NWP 2016-2021 en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Bprw). Het NWP 2022-2027 geldt daardoor als NWP én als Bprw. Het NWP is een vereiste van de Waterwet, die de Rijksoverheid eens in de 6 jaar een NWP laat opstellen. Omdat de Waterwet is opgegaan in de Omgevingswet, is de NWP opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Het voldoet daarmee aan de Waterwet, maar kijkt ook vooruit.
Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijksvaarwegen, en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijke beleid. Het NWP is daarbij opgedeeld in 3 delen:

- Deel A: het Nationaal Waterbeleid beschrijft het beleid voor de thema's Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater en Scheepvaart;
- Deel B: het beheer en de uitvoering van Rijkswaterstaat in de rijkswateren en rijksvaarwegen;
- Deel C: het gebiedsdeel waar beleid en beheer bij elkaar komen in de context van een gebied.

Het beheer en beleid zoals opgenomen in de NWP heeft dus betrekking op rijkswateren en rijksvaarwegen.

Waterwet

De Waterwet, welke is opgegaan in de Omgevingswet, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Watertoetsproces

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor een ruimtelijke ontwikkeling een watertoets verricht te worden. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekking en;
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder.

De gemeente Kaag en Braassem valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Rijnland.

Hoogheemraadschap Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 - 2027. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord, waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een

adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

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

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

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Kaag en Braassem 2019 t/m 2023

Op 17 oktober 2018 is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld. Als gevolg van de Omgevingswet is de planverplichting voor het GRP verdwenen. De drie waterzorgplichten (afvalwater-, grondwater, en hemelwaterzorgplicht) blijven overigens bestaan.

Afvalwaterzorgplicht

Het beleid voor het afvalwater kent twee pijlers: het verminderen van de vervuiling uit de overstorten en een goed beheer van alle voorzieningen zoals het rioolstelsel.

Hemelwaterzorgplicht

Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht is het hoofddoel van de gemeente het zorgen voor de inzameling, afvoer en verwerking van hemelwater waarvan men zich wenst te ontdoen. Voor nieuwbouw projecten geldt om hemelwater binnen het plangebied te bergen en/of te infiltreren, gescheiden aan te leveren, naar oppervlaktewater af te voeren en/of binnen het plangebied te bergen.

Grondwaterzorgplicht

De volgende vier doelen staan centraal bij de invulling van de grondwaterzorgplicht:

- Voorkomen van grondwateroverlast en -onderlast;
- Beperken van grondwateroverlast en -onderlast;
- Informeren van inwoners en bedrijven;
- Kennisontwikkeling.

4.10.2 Doorwerking planinitiatief

Zoals eerder in paragraaf 2.2.3 is beschreven wordt er met onderhavig bestemmingsplan gestreefd naar een veerkrachtig en duurzaam watersysteem dat klimaatverandering en extreme weersomstandigheden kan dragen. In verband met de hoge grondwaterstand in het gebied wordt regenwater effectief afgekoppeld en verwerkt. In tabel 6 is de verwerkingscapaciteit per inrichtingsprincipe terug te vinden. In de tabel is af te lezen dat het plangebied in totaal een verwerkingsvolume van 472 m^3 heeft. Dit is meer dan de opgave die voor het plangebied geldt (400 m^3).

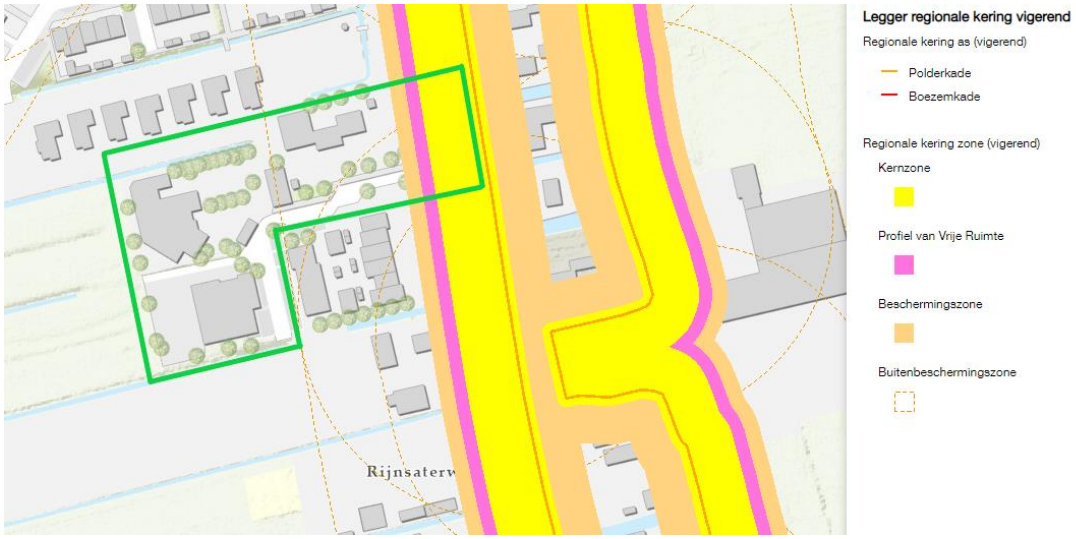
Van de 472 m^3 wordt 416 m^3 aan de hand van bijvoorbeeld groene daken en groene parkeerplaatsen vertraagd afgekoppeld naar oppervlaktewater. 56 m^3 van de 472 m^3 wordt afgekoppeld naar de wadi/ en toegevoegd oppervlaktewater.

Inrichtingsprincipes	Oppervlakte m^2	Verwerkingsvolume (m^3)	Aandeel van het verwerkingsvolume (%)	Netto bergingsopgave (m^3)
Wadi	223	14	3	13,9
Gewoon dak	1.045	63	13	62,7
Groen dak	796	48	10	39,8
Tuinen	757	45	10	37,9
Parkeervakken	711	43	9	35,6
Wegen	1.108	66	14	66,5
Pad halfverhard	504	30	6	25,2
Pad verhard	500	30	6	30,0
Openbaar groen	2.216	133	28	88,6
Plangebied (totaal)	**7.868 m^2**	**472 m^3**	**100%**	**400 m^3**

Tabel 7: verwerkingscapaciteit per inrichtingsprincipe

Met bovenstaande inrichtingsprincipes is het niet noodzakelijk om een hemelwaterafvoer (HWA) riool aan te leggen, wordt de druk op het oppervlaktewaterpeil verspreid en wordt tijdens droge periodes bijgedragen aan de aanvulling van het grondwaterpeil. Verder wordt er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en draagvlak voor het realiseren van een regenwateropslagtank voor het bergen van regenwater en het gebruik van dit water als spoelwater voor de toiletten van de woningen.

In onderstaande afbeelding is de regionale waterkering legger te zien. Zoals in de afbeelding te zien is ligt een gedeelte van het plangebied in de kern- en beschermingszone. Kijkend naar de verbeelding is ter plaatse van de regionale waterkering ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Verder zijn in de legger van de primaire waterkering, ondersteunende kunstwerken en oppervlaktewateren geen bijzonderheden aangegeven.



Afbeelding 16: Legger Hoogheemraadschap van Rijnland 'regionale waterkering' plangebied in het groen weergegeven (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Tijdige afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot de woningen die in de regionale waterkering vallen, voorkomt eventuele knelpunten en borgt tijdig passende oplossingen. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan. Zoals hierboven is benoemd ligt een deel van het plangebied binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Voor het bouwen in deze zone dient een watervergunning te worden aangevraagd. Ten slotte dient te allen tijde te worden getoetst aan de op dat moment geldende Keur/Waterschapverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Beleidskader

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 wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. 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. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

4.11.2 Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling past binnen bijlage D (categorie 11.2) van het Besluit m.e.r. Gezien de omvang van het plan worden de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D (categorie 11.2) niet gehaald en kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Door de wijziging in de wetgeving per juli 2017 dient ook in deze gevallen door het bevoegd gezag een besluit te worden genomen dat geen volledige m.e.r.-procedure benodigd is. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde milieuonderzoeken en de cumulatie met overige ontwikkelingen binnen de gemeente Kaag en Braassem. De opgesteld aanmeldnotitie is bijgevoegd als Bijlage 11.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie in het plangebied juridisch is vertaald. Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richting bouwwerken.De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, de toelichting maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels van dit uitwerkingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor een globale wijze van bestemmen van het beoogde nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid voor alle belanghebbenden, maar geeft nog voldoende flexibiliteit en ruimte om de ontwikkeling verder vormt te geven.

5.2 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het 'normale' spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hier worden de bestemmingsregels weergegeven van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen', 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan het openbaar gebied. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, erven en tuinen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, evenementen, waterhuishoudkundige- en klimaatadaptieve voorzieningen alsmede parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de gronden behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, water en groen toegestaan. Verder zijn er regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de hoofdwegenstructuur ofwel woonstraten. Binnen deze bestemming zijn naast wegen, straten en paden, tevens voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting, straatmeubilair, waterlopen en waterpartijen, oeververbindingen, evenementen, in- en uitritten en waterhuishoudkundige- en klimaatadaptieve voorzieningen toegestaan.

Verder zijn er regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Ten slotte is er een specifieke gebruiksregel opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' regelt de invulling van het woongebied. Binnen deze bestemming is wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep alsmede tuinen en erven en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' een parkeervoorziening toegestaan.

De bestemmings- en bouwregels zijn gebaseerd op het beoogde bouwplan. Er zijn regels opgenomen over de maximale bouw- en goothoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Indien er geen aanduiding is opgenomen mogen uitsluitend rijwoningen worden gerealiseerd.

Naast regelingen voor hoofdgebouwen zijn tevens regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, overkappingen en dakkapellen opgenomen. Daarnaast zijn er algemene specifieke gebruiksregels en gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden beroep en parkeren opgenomen. Ten slotte is ten behoeve van bedrijf aan huis een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Voor het afwijken dient de aanvrager aan de hand van een archeologisch onderzoek aan te tonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waardevolle objecten worden aangetast. Daarnaast is het voor enkele werkzaamheden verboden om zonder omgevingsvergunning deze uit te voeren, hiervoor gelden ook weer uitzonderingen.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en anderen voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Voor het afwijken dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren. Daarnaast geldt voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en kozijnen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 11 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is tevens de Grondexploitatiewet van toepassing als een plan voorziet in het juridisch-planologisch faciliteren van bouwplannen, zoals bepaald in het Bro. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een plan, zoals opgenomen in het Bro. Dit betekent dat er voor dit plan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Echter kan op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro ook door de gemeenteraad besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Voor voorliggend bestemmingsplan is het kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Kaag en Braassem. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op basis van participatie worden bewoners gevraagd om hun lokale kennis en ervaringen te delen zodat De Woudse Juffen straks een plek voor iedereen is. Voor de kennismaking zijn allereerst de stakeholders in kaart gebracht, waarna er persoonlijke gesprekken worden gehouden. Tijdens de kennismaking wordt een website gelanceerd waar meer informatie over het participatieproces en het plan te vinden is. De kennismaking wordt gevolgd door een fase waarin actief wordt geparticipeerd. Aan de hand van werksessies en bijeenkomsten worden reacties verzameld. Vervolgens wordt tijdens de buurtbijeenkomsten de verwerkte reacties in het plan gepresenteerd en zal er een participatieverslag worden opgesteld.

6.2.2 Formele procedure stappen

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorpsraad betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en afgewogen in het bestemmingsplan.

6.2.3 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Het voorontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de volgende betrokken overheden en instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Omgevingsdienst West-Holland;
4. Veiligheidsregio Hollands Midden.

Van de genoemde instanties hebben alleen Omgevingsdienst West-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden een inhoudelijke reactie gegeven. De provincie Zuid-Holland heeft geen inhoudelijke reactie gegeven inzake het toegestuurde voorontwerp.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan De Woudse Juffen. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding, mits een aantal aandachtspunten worden meegenomen aangaande onderhoudsplichtigen watergangen in het plangebied, voorkomen van wateroverlast door toenemend verhard oppervlak, klimaatadaptief bouwen, ontwikkelingen in waterkering zone, plaatsen van bomen en verharding in de kern- en beschermingszone van de waterkering, grondwaterontrekking, grondwater beregeningsbron, aanleg WKO (warmte- en koudeopslag) en lozing bij een open bodemenergiesysteem. Ten slotte voor de werkzaamheden (bouwen in een waterkering) is een watervergunning benodigd. Aanvragen voor een vergunning dienen te worden getoetst aan de op dat moment geldende Keur/Waterschapverordening.

Veiligheidsregio Hollands Midden

a. Bereikbaarheid

In het kader van effectieve inzet van de brandweer en overige hulpdiensten sluiten de wegen binnen het plangebied aan op de afmetingen zoals beschreven in het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM' (versie september 2023). Tevens zijn er voldoende opstelplaatsen binnen het plangebied. In de onderstaande afbeelding zijn de opstelplaatsen en de bereikbaarheid van het terrein voor hulpdiensten weergegeven.

Afbeelding 17: weergave van de opstelplaatsen (zie rode kaders) en de ligging van de wegen binnen het plangebied

b. Bluswatervoorziening

Zowel de offensieve als de defensieve bluswatervoorziening is afdoende. Nabij het plangebied is een offensieve bluswatervoorziening aanwezig (brandkraan). Deze brandkraan is toereikend voor het voorste gedeelte van het plangebied. Daarbij is ook een geboorde put aanwezig en deze is toereikend voor het achterste gedeelte van het plangebied.

c. Opkomsttijd

Op basis van het regionale dekkingsplan valt het plangebied binnen de classificatie 'categorie 3' met overheersende kenmerk 'verspreid liggende woningen'/'verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De beoogde ontwikkeling past binnen dit profiel en de vastgesteld categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd bedraagt 10 minuten. Er zijn in het kader van het dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het dekkingsplan.

d. Externe veiligheid

In het geval van een externe calamiteit, zoals een toxische gifwolk, wordt er geadviseerd om de bouwwerken te voorzien is mechanische ventilatie dat kan worden afgeschakeld. In artikel 6.3 is een nadere eisen opgenomen inzake de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

6.2.4 Resultaten inspraak op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kunnen indienen bij de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording Zienswijzen De Woudse Juffen, welke is opgenomen als Bijlage 12. Tot slot naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast en zijn de bewoners en initiatiefnemer gezamenlijk tot een participatievariant gekomen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Asbestonderzoek Kinderdagverblijf

Bijlage 3 Asbestonderzoek basisschool

Bijlage 4 Asbestonderzoek sporthal

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Quickscan flora & fauna

Bijlage 7 Quickscan flora & fauna (aanvullend onderzoek)

Bijlage 8 Aerius rapportage

Bijlage 9 Aerius berekening realisatiefase

Bijlage 10 Aerius berekening gebruiksfase

Bijlage 11 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 12 Nota van Beantwoording Zienswijzen De Woudse Juffen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Woudse Juffen' van de Gemeente Kaag en Braassem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1884.BPWOUDSEJUFFEN- VAS1 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 balkon

open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;

1.12 bedrijf aan huis

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel valt hier niet onder;

1.13 bestaand

bij bouwwerken:

- bestaand op het moment dat de ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp, dan wel dat tijdstip vergund;
- na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens de Woningwet, waarbij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor dat tijdstip is ingediend.

bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het in kracht worden van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorende bouwwerken

hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikt bouwmassa vormt;

bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen en aangrenzend water tot de erfgrens;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 carport

een overkapping, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.24 dakterras

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een bijbehorende bouwwerk voorzien van een afscheiding;

1.25 dakkapel

een uitstekend dakvenster welke geplaatst is op een hellend dak en aan alle zijden omsloten is door dit hellende vlak;

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

het verrichten van arbeid ten behoeve van anderen;

1.28 gebouw

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

1.29 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.30 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.31 horeca

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

1.32 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.33 kantoren

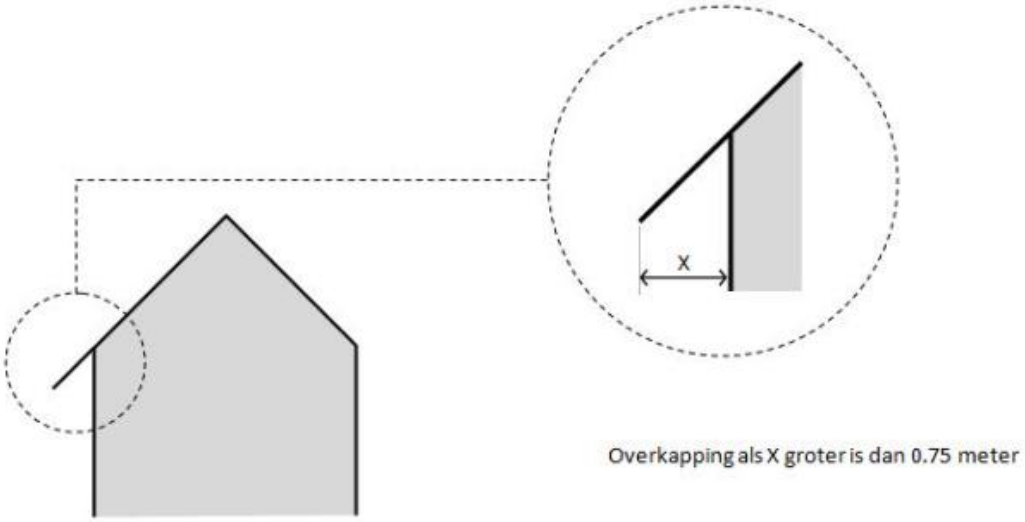
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

1.34 ondergronds bouwwerk

een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.35 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak, dan wel een dakoverstek groter dan 0,75 meter;



1.36 peil

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

1.37 perceelsgrens

- Algemeen: grens van een perceel;
- Voor: de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning, conform artikel 1.42;
- Zij: de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;
- Achter: aan de overzijde van de voorgevel; indien onduidelijkheid bestaat, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

1.38 rijwoning

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

1.39 seksinrichting

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

1.40 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.41 voorgevel

de naar openbare zijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.42 voorgevellijn

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen. Voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevellijn' te worden georiënteerd;

1.43 voorzieningen van openbaar nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.44 wonen

de bewoning van een woning, inclusief de daarbij behorende al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, door één huishouden;

1.45 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water.

2.2 Afstand tussen gebouwen

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

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

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 De bouwhoogte van een gebouw

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

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

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

2.7 De oppervlakte van een gebouw

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

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

2.9 Vloeroppervlak van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. erven en tuinen;
c. bermen en beplanting;
d. paden;
e. speelvoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. evenementen;
h. waterhuishoudkundige- en klimaatadaptieve voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd, met inachtname van de volgende aanvullende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
    2. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m^2;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, water en groen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;

en/of

b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. oeververbindingen (bruggen);
h. evenementen;
i. in- en uitritten;
j. waterhuishoudkundige- en klimaatadaptieve voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen, uitsluitend bij twee-aaneen gebouwde woningen;
e. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien geen bouwaanduiding is opgenomen mogen uitsluitend rijwoningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
d. voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevellijn' te worden georiënteerd
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
b. voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevellijn' te worden georiënteerd;
c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet bedragen;
f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m^2	60 m^2
van 300 m^2 tot 500 m^2	80 m^2
van 500 tot 750 m^2	90 m^2
van 750 m^2 tot 1000 m^2	100 m^2
van 1000 m^2 en meer	150 m^2

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.5 Dakkapellen

Dakkapellen op een woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voorzien van een plat dak;
b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak,

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

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

a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
c. het in gebruik hebben van dakterrassen op woningen;
d. seksinrichtingen.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

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

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

6.4.3 Parkeren

Gronden en bouwwerken zoals bedoeld in lid 6.1 mogen slechts gebruikt worden indien:

a. er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen conform de 'Nota Parkeernormen 2018', of het beleid dat daarop volgt;
b. van het bepaalde onder a en b kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.2 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als ‘Waarde - Archeologie - 1’ zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals artikel 7.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschiften uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 150 m^2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
c. Het onder voorwaarden afwijken van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) is enkel toelaatbaar mits het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de activiteiten of bouwwerken genoemd in artikel 7.2 sub b onder 1, onder 2 en/of onder 3.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden aangetast.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ‘Waarde - Archeologie - 1’ zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 7.4 onder 1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend, zoals in artikel 7.3 bedoeld;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m²;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden

Omgevingsvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardvolle objecten worden verwacht.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een waterkering.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 8.1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatbelang.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Uitvoeringsverbond zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
b. aanbrengen opgaande beplantingen;
c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van waterlopen.

8.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsbod

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is niet vereist voor;

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het waterkeringsbelang zoals bedoeld in artikel 8.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.2 Ondergronds bouwen

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
   1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
   2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
   3. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
      - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
      - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4 Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in acht wordt genomen;
      - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
      - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
   4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,6 m en maximaal 4 m onder peil;
   5. bij het berekenen van de blijkens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 sub 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
   1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
   2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.4 Bestaande afstanden en maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, jongeren ontmoetingsplekken, gebouwtjes ten behoeve van pinautomaten en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale bouwhoogte van 3 m heeft;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
        - binnen de bebouwde kom uitsluitend op bedrijventerreinen en sportparken.
    2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op hoge gebouwen (minimale hoogte 14 m); bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1 sub a onder 1 van dit artikel met niet meer dan 10%.

c. Het bepaalde in artikel 12.1 sub a onder 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2 Overgangsrecht voor gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan De Woudse Juffen, Rijnsaterwoude.