

Bestemmingsplan

Straathof Rijpwetering

Gemeente Kaag en Braassem

Identificatie NL.IMRO.1884.BPSTRAATHOF-VAS1

Straathof Rijpwetering

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende plannen	8
1.4 Totstandkoming van het plan	10
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	12
2.1 Historische context	12
2.2 Ruimtelijke structuur	13
2.3 Functionele structuur	15
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	16
3.1 Huidige situatie	16
3.2 Toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Regionaal beleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 5 Omgevingstoets	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Geluidhinder	40
5.3 Externe veiligheid	42
5.4 Bedrijven- en milieuzonering	45
5.5 Bodem	46
5.6 Luchtkwaliteit	47
5.7 Flora en fauna	49
5.8 Water	51
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	54
5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
5.11 Verkeer en parkeren	58
5.12 Kabels en leidingen	61
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	62
6.1 Planvorm	62
6.2 Toelichting op de regels	63
6.3 Overig	66
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	67
7.1 Economische uitvoerbaarheid	67
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
7.3 Handhaving	68
Hoofdstuk 8 Procedure	69
8.1 Voorbereidingsfase	69
8.2 Ontwerpfase	69
8.3 Vaststellingsfase	69
Bijlagen bij de toelichting	70
Bijlage 1 Woningmarktanalyse	71
Bijlage 2 Aanvullend weidevogelonderzoek	72

Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa	73
Bijlage 4	Verkendend bodemonderzoek	74
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek omgevingslawaa	75
Bijlage 6	Quickscan flora & fauna	76
Bijlage 7	Rapportage stikstofberekening	77
Bijlage 8	Aerius berekening: realisatiefase	78
Bijlage 9	Aerius berekening: gebruiksfase	79
Bijlage 10	Aanmeldnotitie m.e.r.	80
Bijlage 11	Motivering verkeersontsluiting Straathof Rijpwetering	81
Bijlage 12	Nota vooroverleg & inspraak	82
Bijlage 13	Nota van Beantwoording Zienswijzen Straathof Rijpwetering	83
Bijlage 14	Vaststellingbesluit ontwerpbestemmingsplan	84
Regels		86
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	87
Artikel 1	Begrippen	87
Artikel 2	Wijze van meten	92
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	94
Artikel 3	Groen	94
Artikel 4	Tuin	95
Artikel 5	Verkeer	96
Artikel 6	Wonen	98
Artikel 7	Leiding - Riool	100
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 1	102
Hoofdstuk 3	Algemene regels	104
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	104
Artikel 10	Algemene bouwregels	105
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	108
Artikel 13	Specifieke gebruiksregels	109
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	110
Artikel 14	Overgangsrecht	110
Artikel 15	Slotregel	111
Bijlagen bij regels		113
Bijlage 1	Parkeernota	114
Bijlage 2	Vogelweidecompensatie	115
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing	116

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Straathof' betreft de ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen op de locatie ten noorden van de kern Rijpwetering in de gemeente Kaag en Braassem. De ontwikkeling grenst aan de bestaande woningbouw in de kern Rijpwetering. Het planvoornemen past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied West', zoals vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. In het plangebied vigeert de enkelbestemming 'agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden' waar woningen niet zijn toegestaan. Afbeelding 1 geeft de beoogde situatie van het plangebied weer, een deel van de noodzakelijke watercompensatie wordt op het naastgelegen perceel gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de voorgestelde woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding 1: Beoogde situatie plangebied

1.2 Ligging plangebied

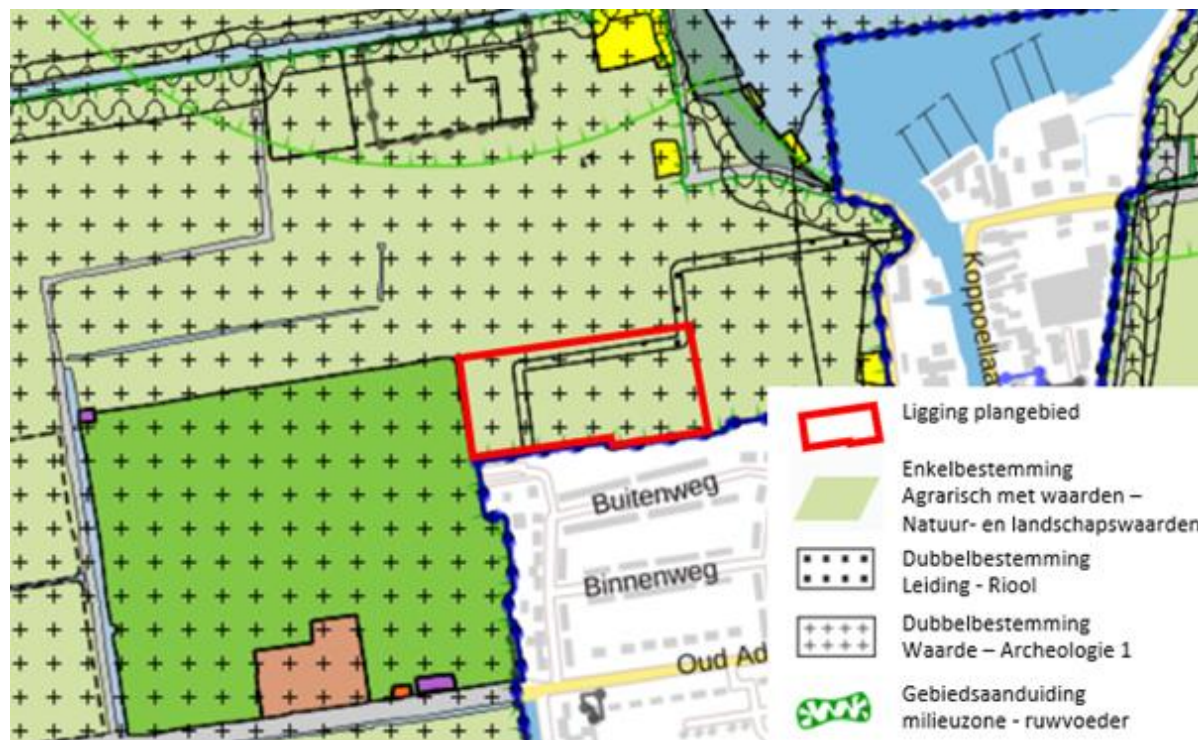
Het plangebied betreft het gebied ten noorden van de kern Rijpwetering. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrenst door weilanden, aan de westzijde door de voetbalvelden van sv ROAC en aan de zuidzijde door bestaande woningbouw. De ligging van het plangebied ten opzichte van de nabije omgeving is weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.3 Vigerende plannen

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied West', zoals vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. In het plangebied geldt de bestemming 'agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden'. Een uitsnede van de vigerende verbeelding is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3: Uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West'

De voor 'agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producenten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Binnen het plangebied is toegestaan:

- a. grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee, exclusief scharrepluimvee en -varkens, alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;
- b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers).

De voor 'agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden en mogen geen negatief effect hebben op de natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse.

Verder zijn de voor 'agrarisch met waarden- natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor ondergeschikte functies zoals een intensieve kwekerij als ondergeschikte productietak, wandel- en fietspaden, kleinschalige natuurontwikkeling, en voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Tevens zijn nevenfuncties toegestaan op de voor 'agrarisch met waarden- natuur- en

landschapswaarden' aangewezen gronden, zoals een veearts, hoefsmederij, ambachtelijke bewerking en verwerking van agrarische producten, verkoop streekeigen producten, boerenwinkel, kanoverhuur, roeibootverhuur, fietsenverhuur, recreatief nachtverblijf (bed & breakfast) en kleinschalige horecagelegenheden zoals een dag café, lunchroom, koffieshop, ijssalon en een koffie-theehuis waarbij het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken. In de regels van het bestemmingsplan zijn maximale vloeroppervlaktes (in de bebouwing) van de toegestane nevenfuncties opgenomen.

Naast voorgenoemde enkelbestemming bevat het plangebied geheel de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 1', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'leiding – riool' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – ruwvoeder'. De voor 'waarde – archeologie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De voor 'leiding – riool' aangewezen gronden zijn bestemd voor een afvalwatertransportleiding. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – ruwvoeder' ter plaatse van deze aanduiding is de teelt van maïs/ruwvoeder niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West' laat de ontwikkeling van 31 woningen binnen het plangebied niet toe. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Buitengebied West' ter plaatse van het plangebied.

1.4 Totstandkoming van het plan

Voor het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Om de gewenste en noodzakelijke woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Tevens zijn de vigerende rechten vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is voor de opbouw van voorliggend bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering'. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Met de Omgevingswet wordt het aantal regels in het omgevingsrecht teruggebracht. Met het in werking treden van de Omgevingswet worden alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege vervangen door een omgevingsplan. Derhalve is het nu al van belang zoveel mogelijk vooruit te kijken naar de invoering van de Omgevingswet. Dit vraagt om bestemmingsplannen waarmee kan worden geanticipeerd op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen over een lange periode. Het bestemmingsplan dient daarom flexibel en veerkrachtig te zijn, om zoveel mogelijk te kunnen voorzien in de ruimtelijke ontwikkelingen die de komende tijd plaatsvinden. In dit verband is het belangrijk om voor de toekomst vast te leggen welke onderdelen binnen de fysieke leefomgeving beschermd en behouden dienen te blijven. Het toekomstige omgevingsplan biedt hiervoor de basis.

Een ander belangrijk doel van de Omgevingswet is dat het omgevingsplan een integrale regeling voor de gehele leefomgeving omvat en breder is dan alleen de aspecten die een rol spelen in een ruimtelijk plan. Dit is een duidelijk verschil met de huidige wetgeving waarin dergelijke aspecten alleen sectoraal worden getoetst. Concreet betekent dit dat niet alleen de milieutechnische, ecologische en cultuurhistorische belangen worden afgewogen, maar ook de economische en maatschappelijke gevolgen (People, Planet, Profit).

In het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk voorgesorteerd op de invoering van de Omgevingswet. De vigerende regeling is – waar mogelijk – vereenvoudigd, met behoud van de bestaande rechten. Daarnaast ontstaat met de voorliggend bestemmingsplan een integraal en actueel juridisch-planologisch kader, dat als basis kan dienen voor het toekomstige omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een gebiedsbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 is een planbeschrijving opgenomen. Het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen alle voor het bestemmingsplan relevante milieu- en overige aspecten aan de orde, waarna het geheel wordt vertaald in een planopzet die in hoofdstuk 6 wordt toegelicht. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 8 de procedure.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Historische context

De kern Rijpwetering en dan met name het bebouwingslint is in de vroege middeleeuwen ontstaan op de stroomrug van een vroegere veenstroom. Het omliggende agrarische gebied is in de daaropvolgende eeuwen in cultuur gebracht. Met de groei van de Hollandse steden aan het eind van de Middeleeuwen ontstond een grote behoefte aan brandstof. Het houtaanbod werd snel kleiner en de behoefte aan turf daardoor steeds groter. Grote delen van het veenweidegebied in West-Nederland zijn toen afgegraven, vooral de gebieden op enige afstand van de rivieren, zoals de omgeving van Rijpwetering, aangezien hier het als brandstof zeer geschikte veenmosveen voorkwam. Door deze grootschalige verveningen was een landschap vol plassen ontstaan, die veelal nog vergroot werden door afslag van de oevers op plaatsen waar de wind vrij spel had. Bewoning bleef grotendeels beperkt tot de oude hooggelegen stroomrug.



Abbeelding 4: Oud Ade en Rijpwetering omstreeks 1915 (Bron: www.topotijdreis.nl).

De Koppoel ten noorden van het plangebied is overigens een natuurlijke veenplas, gelegen aan een vroegere veenstroom, de Ade, die uitmondde in de Haarlemmermeer. Na de ontwikkeling van verbeterde windmolens konden de eerste veenplassen in de 17e eeuw worden drooggemalen. In de 18e en 19e eeuw vonden dezen inpolderingen op grotere schaal plaats. De grote rijkdommen die Holland zich in deze periode verworven had, werden op deze wijze belegd. De Veender- en Lijkerpolder ten oosten van Rijpwetering werd in 1784 drooggemalen, de Akkerslootpolder in 1816. Zo ontstond een landschap met relatief grote hoogteverschillen. In de droogmakerijen werd een beperkt aantal boerderijen gebouwd.

De landschappelijke hoofdstructuur van veenpolders, veenstromen en droogmakerijen is nog grotendeels intact. Het tracé van de oude raillijn is later gebruikt voor een wegverbinding, de provinciale weg N445 en is door de jaren heen min of meer een onderdeel van het landschap gaan vormen. De tracés van de rijksweg A4 en de HSL zijn later over de oude structuur heen gelegd en vertonen daarmee geen enkele visuele relatie.

De laatste jaren is de kern Rijpwetering uitgebreid ten zuiden van de Oud Adeselaan. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft hier de laatste uitbreiding van de kern plaatsgevonden, welke de huidige zuidelijke afronding van Rijpwetering vormt.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft een stuk weiland dat aan de kern van Rijpwetering grenst nabij de bestaande woningbouw. Met de ontwikkeling van 30 woningen wordt het plangebied onderdeel van de kern Rijpwetering. Derhalve wordt in deze paragraaf zowel de ruimtelijke structuur van het plangebied als de ruimtelijk structuur van de kern Rijpwetering toegelicht.

2.2.1 Structuur plangebied

Het plangebied is gelegen in een waterrijk gebied dat deel uitmaakt van het Hollands Plassengebied en dat is gesitueerd in het Groene Hart van de Randstad. De bodem van veen heeft in dit gebied de verschijningsvorm van de plassen, droogmakerijen, de weilanden en de dorpen in grote mate bepaald.

Langs de veenstromen zijn de dorpen Rijpwetering en Oud Ade ontstaan. Daartussen zijn veenpolders met een onregelmatige slagenverkaveling tot stand gekomen. De veenpolders zijn open tot tamelijk open van karakter met daarin verspreid liggende boerderijen, voorzien van een zware erfbeplanting. Molens en de kerktorens van Oude Ade en Rijpwetering zijn in dit open veenweidegebied opvallende oriëntatiepunten.

Overige relatief recent ontstane structuurbepalende elementen zijn de A4/HSL en de N445, die de oorspronkelijke landschappelijke patronen doorsnijden, het lintdorp Rijpwetering, gesitueerd langs de rand van het plangebied en het bos in het zuiden van het plangebied.

2.2.2 Structuur kern Rijpwetering

Het oude dorpslint van Rijpwetering ligt op een smalle strook bovenland te midden van diepe droogmakerijen en een deel onvergraven veengebied aan de noordwest- en zuidwestzijde. Pas recentelijk heeft aan de noordwestkant uitgroei van het dorp in een laaggelegen polder plaatsgevonden. De hooggelegen rug bestaat aan de noordkant (vanaf de Koppoel tot aan het gemaal) uit een doorgaand tweezijdig bebouwingslint, waarvan het westelijk deel mede ontsloten wordt door een hooggelegen achterweg. Aan de oostkant loopt het bebouwingslint van oudsher ver zuidwaarts door. Door de aanleg van de A4 is in dit oostelijke lint een breuk ontstaan. Het deel ten noorden van de rijksweg manifesteert zich als dorpsgebied, terwijl het deel ten zuiden van de rijksweg (buiten het plangebied) als gevolg van de opgetreden breuk zich voordoet als buitengebied.

Rijpwetering heeft een open relatie met de omgeving. Diverse straten bieden een visuele verbinding met onder meer Oud Ade, Roelofarendsveen en Hoogmade. Rijpwetering wordt aan alle zijden omgeven door een open weidegebied. Alleen aan de noordkant bestaat een verbinding met het waterstelsel rond de diverse polders (de Koppoel). Het omringende polderlandschap heeft, met name aan de westkant, een hoge kwaliteit. Aan de oostzijde is sprake van enige visuele verstoring als gevolg van de rijksweg A4, de HSL en het glastuinbouwgebied ten zuiden van Roelofarendsveen.

De ruimtelijke structuur van de dorpskern wordt bepaald door de oude lintstructuur met zijn karakteristieke profiel, van west naar oost bestaande uit een achterpad, bouwsteden, wetering, rijweg, lintbebouwing en ringwater. Vanaf de Ripselaan wordt de entree van Rijpwetering ervaren als een echte dorpsentree. Dit komt door de plaatsing van de bebouwing en daarmee de locatie van de rooilijnen en het verloop van de weg. De entree vanaf Oud Ade is daarentegen hard. Het landschap houdt hier aan de zuidzijde rigide op. Aan de noordzijde is daarentegen juist sprake van een vertroebeling van het landschap door het aanwezige sportpark.

De kern Rijpwetering heeft een zeer waardevolle historische ruggengraat. Deze bestaat uit de wetering en de begeleidende bebouwing langs de Koppoellaan, Pastoor van der Plaatstraat en de Zuidweg. Dit lint heeft een karakteristiek en asymmetrisch profiel. In het dorpse deel van het lint - grofweg langs de Koppoellaan en de Pastoor van der Plaatstraat tot aan het gemaal - is ook aan de overkant van de wetering bebouwing aanwezig. In zuidelijke richting neemt de bebouwingsdichtheid verder af en ontstaat een meer open karakter. Tussen de bebouwing door zijn er fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Het ruimtelijk beeld van het lint wordt aan de oostzijde bepaald door een aaneengesloten bebouwingslint met overwegend vrijstaande bouwmassa's. Vele panden hebben cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden. Het historische lint grenst aan de oostkant aan een watergang en een dijk langs het aangrenzende poldergebied. In deze zone heeft zich een gemêleerde bebouwing ontwikkeld. Deze bestaat uit recent gebouwde woningen, glastuinbouw, bedrijven etc. Deze zone heeft geen historische kwaliteiten en maakt een enigszins verrommelde indruk. De rijweg, de aangrenzende wetering en de vele in vorm variërende bruggetjes, bieden de weggebruiker een levendig beeld.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft in de bestaande situatie de enkelbestemming 'agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. De functionele structuur van het plangebied is in de huidige situatie vooral gericht op het behoud van de natuur – en landschappelijke waarden, van een agrarische functie is op een aantal schapen na niet of nauwelijks sprake. De in het plangebied aanwezige watergangen hebben een belangrijke functie voor de belevingswaarde van de achterliggende landschappen. De aanwezigheid van de voetbalvelden sv ROAC beperkt de ruimtelijke kwaliteit in de huidige situatie omdat het uitzicht beperkt wordt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een stuk weiland en heeft een agrarische bestemming met natuur- en landschapswaarden. Het gebied grenst direct aan de bestaande kern van Rijpwetering nabij bestaande woningbouw. Verder wordt het plangebied aan de noord- en oostzijde begrenst door weilanden en aan de westzijde door de voetbalvelden van sv ROAC.

3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er 30 grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu gerealiseerd op het plangebied. De woningen komen in een groene setting die met een bestemming Groen ook als zodanig beschermd wordt. Met deze ontwikkeling ontstaat er een nieuwe aantrekkelijke dorpsrand zonder onaantrekkelijke achterkanten aan het open landschap (hetgeen nu het geval is). Met de ontwikkeling ontstaat een geleidelijke en zachte overgang tussen enerzijds het verstedelijkte gebied en anderzijds het open landelijke gebied.

Het plan gaat uit van een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee ingespeeld wordt op de marktbehoefte in Rijpwetering. Er zullen in totaal 30 woningen gerealiseerd worden met de volgende verdeling:

- 2 vrijstaande woningen;
- 8 twee-onder-één kap woningen;
- 11 aaneen geschakelde woningen;
- 9 sociale huurwoningen.

De woningen zullen hoofdzakelijk in het koopsegment vallen, met uitzondering van de 9 sociale huurwoningen die in samenwerking met MeerWonen ontwikkeld worden. Met de toevoeging van 9 sociale huurwoningen wordt voldaan aan het gemeentelijke woningbeleid inzake sociale huurwoningen in nieuwe woningbouwplannen. De woningen worden uitgevoerd met kappen. Voor alle woningen geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze maximale maten worden vastgelegd op de verbeelding.

Bij de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. De andere benodigde parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd, zowel in een parkeerkoffer (direct bij de entree de nieuwe woonwijk) als langs de ontsluitingsweg. De toekomstige situatie is op afbeelding 1 weergegeven.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 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 in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. 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 klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Planspecifiek

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er op lokaal weinig directe opgaven zijn. De vier prioriteiten zijn abstract, de 21 nationale belangen geven wel richtlijnen voor lokale projecten om een bijdrage te leveren aan de nationale doelstellingen. Deze richtlijnen zijn in principe niet allemaal bindend voor de lagere overheden. Wel zijn de belangrijkste nationale belangen juridisch geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf 4.1.2) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, paragraaf 4.1.3).

Voorliggend plan draagt met de realisatie van 30 woningen bij aan de acute woningbehoefte, zowel lokaal als regionaal. Duurzaamheid en klimaatadaptatie krijgen daarnaast ook een steeds belangrijkere rol in ruimtelijke ontwikkelingen, zeker bij gebiedsontwikkelingen zijn hiervoor kansen. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in moderne, duurzame woningen welke een bijdrage leveren aan het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad. Met de beoogde groene inpassing wordt er tevens voor gezorgd dat de nieuwe woonwijk klimaatadaptief is richting de toekomst.

bestemmingsplan Straathof Rijpwetering

De woningbouwontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de prioriteiten en de nationale belangen zoals vastgelegd in de NOVI. De NOVI vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 ruimtelijke besluit. De 14 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;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan (vervalt binnenkort formeel);

Het Barro 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, 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.

Planspecifiek

Het Barro bevat geen verplichtingen voor het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (zie artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en 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."

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. Dit hangt echter wel af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ABRvS van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). 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 overzichtsuitpraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ABRvS van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling 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, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Planspecifiek

De ontwikkeling van 30 woningen dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet voor onderhavige ontwikkeling doorlopen worden. Hierbij moet de behoefte van de ontwikkeling onderbouwd worden en er moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoeftewoningbouwontwikkeling

Onderzoeksbureau Rebel heeft de marktbehoefte voor grondgebonden woningen in Rijpwetering onderzocht ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Straathof. In dit onderzoek is tevens de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt deze onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen. De resultaten van het onderzoek van Rebel zijn uitgewerkt in een rapportage. Dit volledige rapportage is te vinden in bijlage 1 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Uit het bovengenoemde onderzoek van Rebel is gebleken dat er een grote marktbehoefte is aan woningen in het woonmilieu landelijk wonen en aan grondgebonden woningen in Rijpwetering. Daarnaast is in het onderzoek gesteld dat onderhavige ontwikkeling invulling geeft aan het beleid van de gemeente Kaag en Braasem. Dit beleid richt zich op de doelgroepen in Rijpwetering die niet of moeilijk een woning kunnen vinden, namelijk starters, senioren, middeninkomens en sociale huurders. De realisatie van sociale huur-/koopwoningen en verschillende type grondgebonden woningen zijn daarmee passend.

Tevens is de gemeente voornemens om het groene karakter van het dorp in stand te houden. De ontwikkeling van Straathof speelt in op deze beleidsaspecten. Straathof betreft een kleinschalige vraag gestuurde ontwikkeling waarbij het groene karakter van het dorp behouden blijft.

Niet in bestaand stedelijk gebied

In het onderzoek is tevens gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Het aantal locaties met woonmilieu landelijk wonen in de gemeente Kaag en Braassem is zeer beperkt. Locaties binnen stedelijk gebied die aan die kwalitatieve eis voldoen, kennen een beperking door het huidige gebruik. Woningontwikkeling op deze locaties is daarmee niet haalbaar. De locatie van Straathof Rijpwetering sluit aan op de ruimtelijke structuur van het dorp, waarmee aansluitend aan het dorp de vraag naar grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen kan worden ingevuld

De ladder voor duurzame verstedelijking is succesvol doorlopen. Onderhavig planinitiatief past binnen de wetgeving van het Bro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevend ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan heeft met name een relatie tot de opgaven 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

De woonopgave binnen Zuid-Holland

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied, tenzij er specifieke argumenten zijn waarom hiervan afgeweken wordt. Onderdeel van deze afwijking dient in ieder geval het succesvol doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking te zijn, zoals reeds toegelicht in paragraaf 4.1.3. Binnen bestaand stedelijk gebied kan niet worden voorzien in de behoefte van de gemeente Kaag en Braassem aan grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen. In de kern Rijpwetering is er een grote marktbehoefte naar deze woningen. Het aantal locaties binnen bestaand stedelijk gebied binnen het landelijk woonmilieu is zeer beperkt en woningbouw ter plekke is niet haalbaar vanwege het huidige gebruik. Op onderhavig plangebied kan aansluitend aan de ruimtelijke structuur van Rijpwetering worden voorzien in de grote marktbehoefte. Met het onderzoek van onderzoeksbureau Rebel (Bijlage 1) zijn bovengenoemde specifieke argumenten verder onderbouwd.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De ruimtelijke impact bepaald ook in hoeverre een uitgebreide onderbouwing middels de kwaliteitskaart wenselijk is. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonderder of kwetsbaar is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Planspecifiek

De ontwikkeling binnen het plangebied wordt getypeerd als een transformatie. Het betreft immers het herbestemmen en omzetten van een bestaand weiland tot woningbouwgebied. De onderwerpen 'landschap en cultuurhistorie', 'ruimte en verstedelijking' en 'wonen' zijn relevant voor onderhavig planinitiatief. De provincie Zuid-Holland wil beschermde landschappen in stand houden. Het plangebied heeft de beschermingscategorie 2 aangewezen gekregen, aangezien het gebied als belangrijk weidevogelgebied en als groene buffer wordt gezien. Er is hier sprake van transformatie van weidevogelgebied en groene buffer. Alleen in uitzonderingssituaties zijn binnen deze gebieden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Om aan te tonen dat er in onderhavige situatie sprake is van een uitzonderingssituatie is er een aanvullend weidevogelonderzoek opgesteld dat in Bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd. Het verlies van areaal belangrijk weidevogelgebied zal gecompenseerd worden. Hiervoor wordt een compensatieplan opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door de provincie. Het compensatieplan, alsmede de juridische zekerheid dat het weidevogelgebied gecompenseerd wordt, zal onderdeel zijn van de bestemmingsplanprocedure. Het provinciale belang 'Weidevogelgebied' is daarmee in voldoende mate geborgd.

De Omgevingsverordening heeft nadere eisen gesteld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit. Deze nadere eisen worden in paragraaf 4.2.2 nader

besproken. Over ruimte en verstedelijking stelt de Omgevingsvisie dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De Ladder is doorlopen in paragraaf 4.1.3. Over wonen stelt de provincie de opgave om een fors aantal woningen te realiseren. Dit planinitiatief speelt in op deze opgave met de realisatie van 31 grondgebonden woningen.

4.2.1.1 Kwaliteitskaart

De provincie Zuid - Holland stelt het doorlopen van de kwaliteitskaart als één van de eisen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zeker daar waar het gaat om transformatie. De specifieke locatie van onderhavig plangebied maakt het noodzakelijk de gewenste ontwikkeling te toetsen aan de verschillende lagen van de kwaliteitskaart.

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied valt binnen de laag van de ondergrond binnen de categorie 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Binnen deze categorie is het van belang dat ontwikkelingen rekening houden met de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De herkenbare waterstructuren in het plangebied blijven behouden het plangebied krijgt een groene uitstraling. In de huidige situatie wordt de kwaliteit van het plangebied, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het naastgelegen open perceel, reeds beperkt door de aanwezigheid van de voetbalvereniging. Met de ontwikkeling worden geen cruciale zichtlijnen dichtgezet. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen hoge archeologische waarde heeft, deze kunnen derhalve dus ook niet nader geaccentueerd worden.



Afbeelding 5: Behoud belangrijke zichtlijnen (l) en behoud kenmerkende structuren (r) (bron: planboek initiatiefnemer)

2. Laag van de cultuur - en natuurlandschappen

Het plangebied valt binnen de laag van de cultuur - en natuurlandschappen binnen de categorie 'Droogmakerijen (veen)'. Belangrijk binnen deze categorie is het behoud van het verkavelingspatroon waarbij lengtesloten beeldbepalend zijn. Aanvullend geldt dat de weidsheid van de poldereenheden behouden dienen te blijven en dat nieuwe bebouwing geplaatst wordt binnen de bestaande structuren/ linten.

Zoals is weer gegeven op bovenstaande afbeelding blijven de essentiële structuren behouden die zo kenmerkend zijn voor de polders. Belangrijk is dat het weidse karakter behouden blijft, onderhavig plangebied is daarmee de enige locatie waar het noodzakelijke en gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. De aanwezigheid van de voetbalvereniging heeft de weidsheid van het plangebied al aangetast, door op deze locatie zorgvuldig verder te bouwen zorgt dat ervoor dat (bijvoorbeeld) de noordelijke percelen hun onaangetaste kwaliteit kunnen behouden.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen de laag van de stedelijke occupatie binnen de categorie 'Stads - en dorpsranden'. De stads - en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, waarmee expliciet wordt gesteld dat woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Belangrijk bij de ontwikkeling van de dorpsrand is dat er een natuurlijke overgang tussen bebouwd en landelijk gebied ontstaat. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. In onderhavige situatie blijft het bestaande verkavelingspatroon gehandhaafd en wordt de herkenbare waterstructuur tussen verschillende kavels nader geaccentueerd.

4. Laag van de beleving

Het plangebied valt binnen de laag van beleving binnen de categorie 'Groene buffers'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt met het beoogde landelijke woonmilieu. In de groene buffers vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling sluit niet volledig aan op de doelstellingen binnen de groene buffer. De realisatie van 30 grondgebonden woningen is op basis van de landelijke woningbouwtekorten kleinschalig te noemen. De gemeente Kaag en Braasem is van mening dat de belangen voor woningbouw en de toekomst van Rijpwetering voor gaan ten opzichte van de doelstellingen in de groene buffer. Bovendien is het plangebied de enige locatie in Rijpwetering waar het noodzakelijke woningbouwprogramma ingepast kan worden. Met het onderzoek opgenomen in Bijlage 1 is dit ook onderbouwd. Alhoewel de ontwikkeling niet direct aansluit van de doelstelling in de groene buffer zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar bereid de ontwikkeling op de meest wenselijke manier in de passen, hetgeen ook mogelijk is ter plaatse van het de 'Stads- en dorpsrand' zoals toegelicht onder sub 3 in deze paragraaf.

4.2.2 Omgevingsverordening 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. Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de bepalingen rondom 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in de omgevingsverordening relevant. Deze bepalingen zijn vastgelegd in artikelen 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit) en 6.10 (stedelijke ontwikkelingen). Onderdeel van artikel 6.9 is ook de zogenaamde 'beschermingscategorie 2 Groene Buffers en belangrijk weidevogelgebied'.

Ten slotte is ook artikel 6.35 waarin ingegaan wordt op de risico's van klimaatverandering relevant. Onderstaand worden de relevante onderdelen van deze artikelen nader toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit)

Artikel 6.9 is met name relevant vanwege de eerder genoemde ligging van het plangebied deels binnen de aanduiding 'stads- en dorpsrand' en de groene buffer. In artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door
 - c. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - d. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
2. niet relevant;
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
 - a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing,
 - kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen.

De Omgevingsverordening stelt in artikel 6.9 bepalingen over de ruimtelijke kwaliteit. Aangezien het plangebied onder beschermingscategorie 2 valt, is transformatie zoals gesteld in artikel 6.9, lid 1 onder c niet zonder expliciete toestemming van de provincie toegestaan. Wel kan het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van bovengestelde bepaling. In paragraaf 4.2.1.1 is reeds toegelicht dat de noodzaak voor een woningbouwprogramma zwaar weegt voor de gemeente Kaag en Braassem.

Naast de behoefte dient ook aangetoond te worden dat voldaan wordt aan zowel de ruimtelijke kwaliteitseisen als de gevolgen voor het weidevogelgebied. In voorgaande paragrafen is reeds beschreven op welke wijze hieraan voldaan kan worden.

Artikel 6.9c Beschermingscategorie 2 - Belangrijk weidevogelgebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen belangrijk weidevogelgebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts voorzien in een ruimtelijke

ontwikkeling voor zover de ontwikkeling en de zo nodig daarmee in samenhang te nemen maatregelen als bedoeld artikel 6.9, zevende lid, geen significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de hoge weidevogeldichtheden of de potentie daarvoor
- b. de factoren die de hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de rust van het gebied.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het aangewezen weidevogelgebied is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 2. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat een negatief effect op de weidevogels niet uitgesloten is. Op basis van deze conclusie dient een compensatieplan opgesteld te worden. Voorgesteld wordt om in samenspraak met de provincie het op ca. 550 meter liggende Natuurnetwerk Nederland gebied uit te breiden, dan wel een financiële compensatie te storen in het Nationaal Groenfonds. De precieze invulling van de verplichte compensatie zal lopende het proces van vaststellen van dit bestemmingsplan verder worden uitgewerkt in samenwerking met alle partijen (gemeente, provincie en initiatiefnemer).

Wanneer rekening gehouden wordt met deze compensatieverplichting kan het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening worden vastgesteld.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 - Groene buffers

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

In overleg met de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer kan een zo optimaal mogelijk landschapsinrichtingsplan ontwikkeld worden. Wanneer dit in samenspraak ontwikkeld wordt kan het bestemmingsplan in lijn met de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld worden.

Stedelijke ontwikkeling

Artikel 6.10 (stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van 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.
- c. 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
- d. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie 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.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking kan positief doorlopen worden, zoals onderbouwd in 4.1.3 en Bijlage 1. Bovendien is de locatie niet groter dan 3 hectare waardoor lid b niet van toepassing is op het ontwikkeling binnen voorliggend bestemmingsplan.

Klimaatadaptatie

Artikel 6.35 (risico's van klimaatverandering)

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte

Voorliggend bestemmingsplan en het daarmee mogelijk gemaakte bouwplan zijn ingericht op een duurzame en klimaatadaptieve toekomst. De nieuwe woonwijk voorziet in voldoende watercompensatie en groenvoorzieningen, hiermee wordt hittestress en droogte voorkomen. De nieuwe woonwijk moet klimaatadaptief worden. Op deze manier kan het woongebied ook in het geval van een piek het water goed verwerken. Duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen zullen in het verdere ontwerpproces verwerkt worden zodat voldaan kan worden aan de toekomstige eisen van klimaatadaptatie. Wanneer rekening wordt gehouden met deze klimaatadaptieve eisen kan het bestemmingsplan in lijn met de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld worden.

4.2.3 Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'

Het plangebied is gelegen in het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'. In Zuid-Holland zijn 16 gebiedsprofielen te onderscheiden. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. In overleg met de regio en de gemeenten zijn de kernkwaliteiten uit de kwaliteitskaart uitgewerkt in het gebiedsprofiel. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdrecht en de Haarlemmermeerpolder. Het profiel kenmerkt zich door de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van de lagere omringende polders, het grote aantal molens en het vele water. Het profiel staat voor de ultieme 'Nederland Waterland'-ervaring: het besef dat je onder de zeespiegel staat.

Van grote betekenis voor dit typisch Hollandse open landschap is de ontginning van de veenbodem en het daaraan gekoppelde watersysteem. De plassen, weilanden, droogmakerijen en zelfs de dorpen hebben hun verschijningsvorm te danken aan het (al dan niet afgegraven) veen. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van de haar omringende stedelijke omgeving. Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'. De provincie streeft met de gebiedsprofielen naar het behoud en versterken van de bestaande kwaliteiten van Zuid - Holland. De gebiedsprofielen zoomen in op verschillende doelstellingen zoals identiteitsdragers, water en kwaliteit in stads - en dorpsgebieden. De kern Rijpwetering heeft een rijke historie als voormalig veengebied en de oude verkavelingspatronen zijn hieraan nog te herkennen. Bij ontwikkelingen in droogmakerijen wordt rekening gehouden met de bestaande polderentiteit, openheid, kavelrichting en de kenmerken waterstructuren. Zoals reeds toegelicht in 4.2.1.1 is onderhavig planlocatie de plek voor een landelijke woningbouwprogramma in Rijpwetering. De ontwikkeling wordt op een zo respectvol mogelijke manier ingepast waarmee de kenmerkende structuren behouden blijven. Aanvullende woningbouw is ook voor de provincie Zuid - Holland van essentieel belang, nieuwe woningen zullen er hoe dan ook moeten komen om de kern Rijpwetering leefbaar te houden. Onderhavige locatie ligt reeds tegen een bebouwde kern aan, derhalve hoeft er geen onnodige aantasting plaats te vinden van locaties met hogere landschappelijke kwaliteit in en rondom Rijpwetering.

4.2.4 Energieakkoord Holland Rijnland

De gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben een gemeenschappelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. De verschillende gemeenten verwachten dat zij door regionale inzet op energiebesparing, duurzame energieopwekking, het faciliteren van de warmtetransitie en innovatie, een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan deze ambitie.

Binnen de regio Holland Rijnland hebben meerdere gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom energie uitgesproken, meestal als onderdeel van een bredere Duurzaamheidsagenda. De veertien aangesloten gemeenten voeren lokaal al diverse projecten uit. Voor veel van die projecten ligt de kracht in de lokale aanpak. Voor een aantal ontwikkelingen is echter een regionale aanpak noodzakelijk of efficiënter. De inpassing van energieopwekking in het landschap vraagt om een regionale visie. Alleen dan houden we het landschap mooi en open. Door activiteiten regionaal te organiseren, kunnen er schaalvoordelen worden behaald, trajecten worden versneld en kan er meer impact gerealiseerd worden. Dit bereiken de veertien gemeenten alleen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdiensten en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Samen werken zij aan een regionaal uitvoeringsprogramma dat de energietransitie op regionaal niveau in Holland Rijnland moet versnellen.

Planspecifiek

Duurzaamheid is een belangrijke doelstelling van de regio Holland Rijnland en voor de gemeente Kaag en Braassem. Belangrijk in het streven naar duurzaamheid is gebruik maken van duurzame energievoorzieningen. Conform de doelstellingen in het energieakkoord zullen de nieuwe woningen gasloos verwarmd worden en voorzien worden van de meest duurzame technieken. De woningmarkt van de gemeente Kaag en Braassem wordt hiermee verduurzaamd.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

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 dienen 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.

Planspecifiek

Uit de regionale woonagenda blijkt dat voor de regio Oost de planvoorraad tot 2023 in de buurt komt van de ambitie als rekening gehouden wordt met 130% planning. Door een paar tegenvallers is het mogelijk dat de opgave voor regio Oost niet wordt gehaald. En juist in deze subregio wordt door gemeenten aangegeven dat het lastig is voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Ook blijkt dat slechts 60% van de ruimte voor woningbouw binnen bestaand gebied daadwerkelijk realiseerbaar is. Daarom is een plancapaciteit van 130% of meer nodig om woningbouwopgave te realiseren. Omdat de binnenstedelijke locaties schaars zijn, is naar locaties buiten bestaand stads- en dorpsgezicht gekeken. Ontwikkelen buiten bestaand stads- en dorpsgezicht is essentieel om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte in de regio. Onderhavige locatie wordt omringd door bestaande functies en vult een open locatie op. Hierdoor wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur waardoor een aantrekkelijke dorpsrand wordt gerealiseerd. Het is daarmee een voorstelbare locatie voor woningbouwontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de 'Omgevingsvisie (versie 2024)' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vijf gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen. In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

- a. energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- b. natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- c. wonen in Kaag en Braassem;
- d. gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- e. sociaal Kaag en Braassem;
- f. veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, water, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

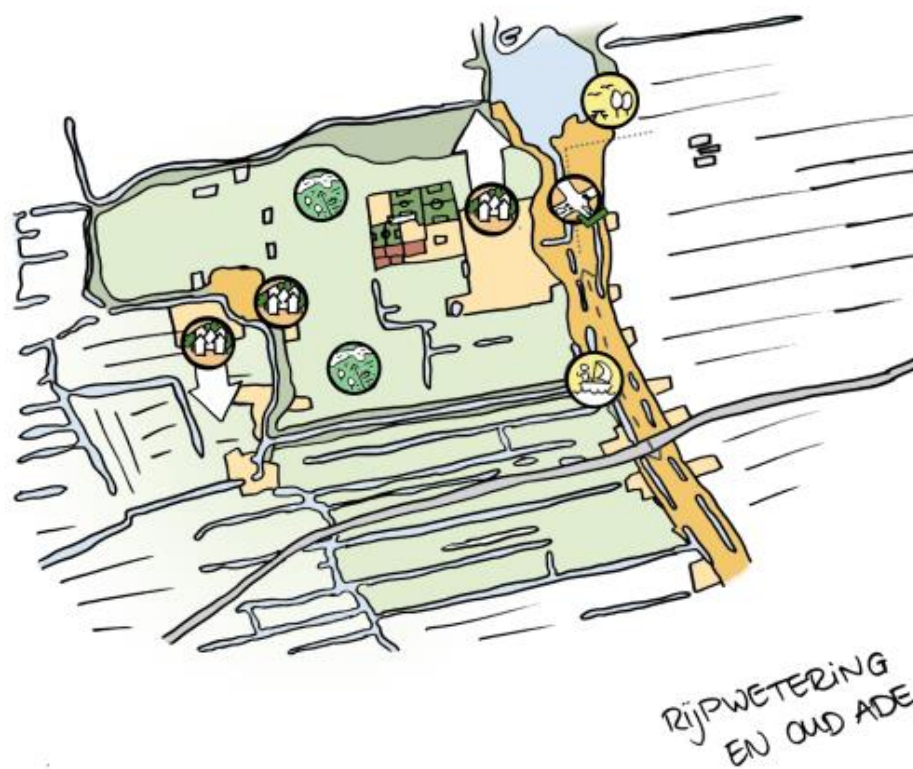
De locatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Buitengebied'. Het buitengebied beslaat qua oppervlak het grootste deel van de gemeente. De gemeente streeft ernaar om het buitengebied zo open mogelijk te houden, maar wil de dorpsranden niet op slot zetten. Hier moet bijvoorbeeld ruimte zijn voor woningbouw. De gemeente Kaag en Braassem heeft de verantwoordelijkheid om voldoende woningen te ontwikkelen voor haar inwoners. Zij houdt de controle over de algehele woningbouwplanning en, gezien het tekort, zet ze in op het meer, sneller en betaalbaarder realiseren van woningen. De voorkeur heeft om binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (inbreiden) en in de nabijheid van openbaar vervoer te bouwen. Echter, het aantal geschikte en overgebleven inbreidingslocaties is, zeker in de kleinere kernen, te beperkt. Bovendien zijn inbreidingslocaties relatief duur, wat de doelstellingen van de gemeente, maar ook van het Rijk en de provincie, om meer sociaal en betaalbaar te bouwen, onder druk zet. Om deze reden zet de gemeente in op de mogelijkheid om buiten het bestaande stads- en dorpsgebied te bouwen. Binnen de gemeentegrenzen heeft de gemeente enkele locaties aangewezen als potentieel gebied voor woningbouw.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van zo'n potentieel gebied, zie ook onderstaande afbeelding. Uit het dorpsperspectief Rijpwetering/Oud Ade blijkt dat de beoogde locatie is aangewezen als 'potentiële woningbouwontwikkeling'. In de omgevingsvisie wordt benadrukt dat het belangrijk is om aan de bestaande dorpsrand te bouwen, met als doel logische grenzen te vinden die het dorp 'afronden', zodat de impact op het open landschap minimaal blijft. Het belang van een goede landschappelijke inpassing is groot. Onderhavige locatie wordt omringd door bestaande functies en

vult een open locatie op. Hierdoor wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur, waardoor een aantrekkelijke dorpsrand wordt gerealiseerd. Het is daarmee een voorstelbare locatie voor woningbouwontwikkeling. Bij een eventuele ontwikkeling aan een dorpsrand moet dan ook extra aandacht besteed worden aan de geleidelijke overgang tussen woonwijk en open landschap. Voor onderhavige locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om het beoogde plan landschappelijk in te passen. Met de ontwikkeling ontstaat een geleidelijke en zachte overgang tussen enerzijds het verstedelijkte gebied en anderzijds het open landelijke gebied. De verkaveling is gebaseerd op zichtlijnen die het weidse karakter van de locatie benadrukken en accentueren. In Bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Ook is in artikel 6.3.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen betreft het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan. Concluderend is de beoogde ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente.



Afbeelding 6: Uitsnede van de Omgevingsvisie Kaag & Braasem, gebiedstype 'Kernen'. Het plangebied is rood gearceerd.



-  Potentiële woningbouwontwikkeling
-  Nieuwe recreatieve routes
-  Invzetten op recreatie
-  Agrarische landschap koppelen aan recreatie; versterking lokale economie
-  Verbeteren verkeerssituaties

Afbeelding 7: uitsnede dorpsperspectief Rijpwetering/Oud Ade

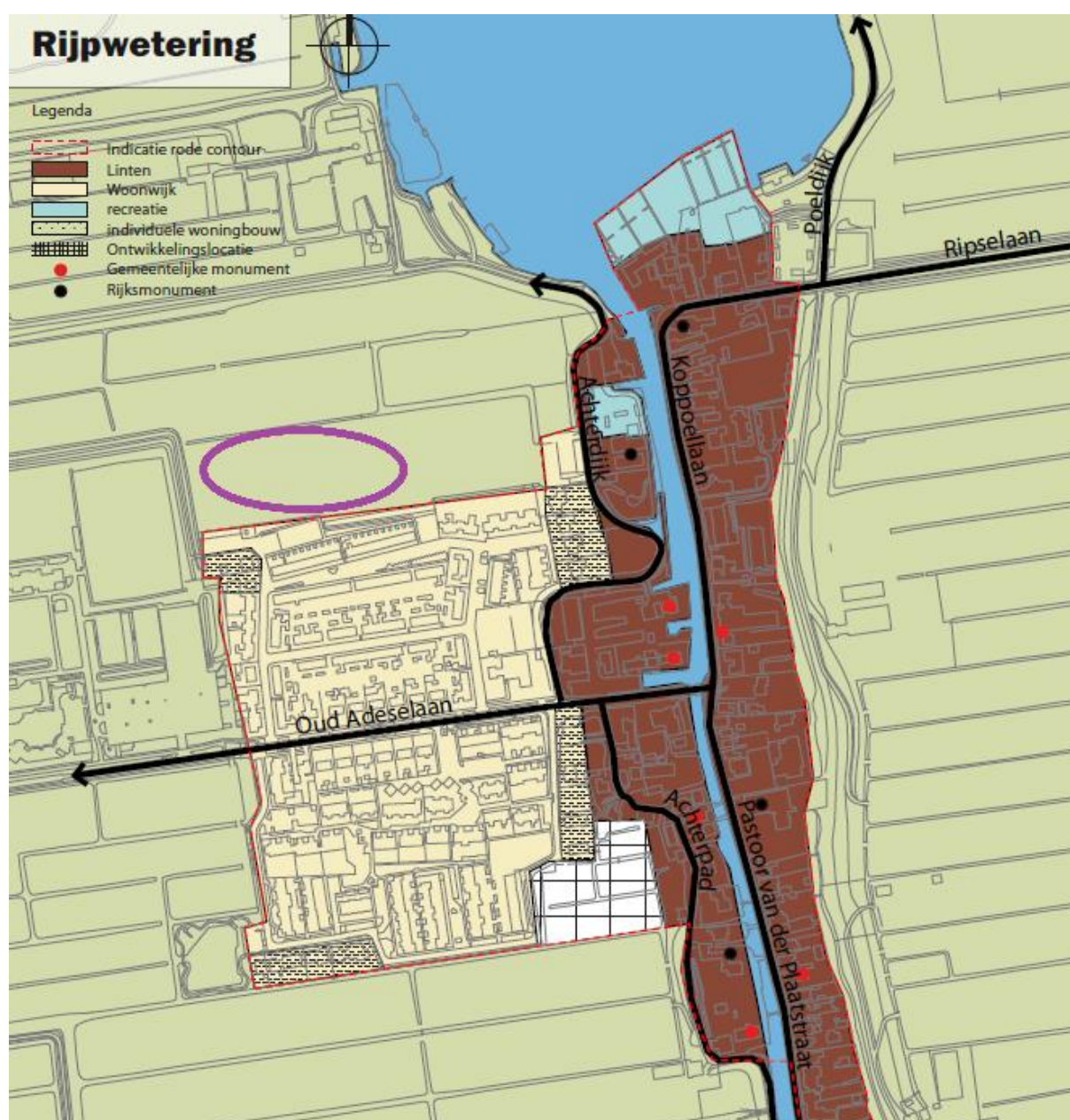
4.4.2 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. Deze nota is opgesteld om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven. Voor elk dorp is een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen antwoord op de wenselijkheid van een initiatief, maar biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit. Anderzijds zorgt de nota ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

De nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkelingen is sprake van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten de indicatie rode contour, daarmee is er geen sprake van inbreiding en is de nota Inbreidingslocaties niet van toepassing.



Afbeelding 8: Uitsnede nota Inbreidingslocaties (plangebied aangeduid met paars)

Voor de woonwijk van Rijpwetering waar het plangebied aan grenst geeft de nota inbreidingslocaties aan dat de woonwijk een kleinschalig maar seriematig karakter heeft. Bij herontwikkeling dient de bestaande structuur als uitgangspunt. Woningen bestaan uit één of twee lagen met kap.

Met de beoogde planontwikkeling wordt voldaan aan deze uitgangspunten. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuur voor wat betreft de situering van de woningen. Dit zelfde geldt voor de uitvoering van de woningen in twee lagen met kap.

4.4.3 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. De welstandsnota is vastgesteld door de gemeente op 6 september 2010. Op de welstandskaart staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen. Afbeelding 9 geeft de welstandskaart van de gemeente Kaag en Braassem weer.



Afbeelding 9: Uitsnede gemeentelijke Welstandskaart (plangebied aangeduid met paars)

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied gelden geen aanvullende eisen van welstand. Het bestemmingsplan en het hiermee mogelijk gemaakte woningbouwprogramma hoeft niet te voldoen aan speciale welstandseisen. De initiatiefnemer zal in samenwerking met de gemeente een passend en kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan realiseren.

Hoofdstuk 5 Omgevingstoets

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

Onderstaande milieuparagrafen zijn getoetst, beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland.

5.2 Geluidhinder

5.2.1 Kader

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

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.

Spoorwegverkeer

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

5.2.2 Onderzoek

5.2.2.1 *Wegverkeerlawaai*

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Oud Adeslaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Blijversweg en Buitenweg opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het uitgevoerde akoestische onderzoek wegverkeerlawaai is toegevoegd als Bijlage 3 aan voorliggend bestemmingsplan.

De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde weg 'Oud Adeslaan' is maximaal 32 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Er is sprake van een 30 km/zone voor zowel de Blijversweg als de Buitenweg, derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.2.2 *Industrielawaai*

Het plangebied ligt nabij de sportvereniging van Rijpwetering. Omdat de minimale afstanden conform de VNG-richtafstandentabel niet gehaald worden is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5.

Op basis van het onderzoek blijkt de langtijdgemiddelde gevelbelasting ten gevolge van de activiteiten op het sportterrein ten hoogste 40 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Ook wordt voldaan aan stap 2 van de VNG brochure voor een rustig gebied.

Goede ruimtelijke ordening

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de sportinrichting bedragen ten hoogste 42 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan stap 2 van de VNG brochure voor een rustig gebied.

De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 62 dB(A) in de dagperiode en ten hoogste 56 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt voldaan aan stap 2 van de VNG brochure voor een rustig gebied.

5.2.2.3 Spoorwegverkeer

Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg waardoor een onderzoek naar spoorweglawaaï achterwege kan blijven.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt dat zowel de gezoneerde weg 'Oud Adeslaan' als de 30 km/zone wegen 'Blijversweg en Buitenweg' geen belemmering vormen voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De geluidsbelasting van alle wegen blijven ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, aanvullend onderzoek en/of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het industrielawaaï geldt dat voor het langtijdgemiddelde voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook voldaan worden aan stap 2 van de VNG brochure. Het bestemmingsplan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van het aspect geluid.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Kader

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 PR kent een grenswaarde van 10-6 per jaar. Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10-7 per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10-9 per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

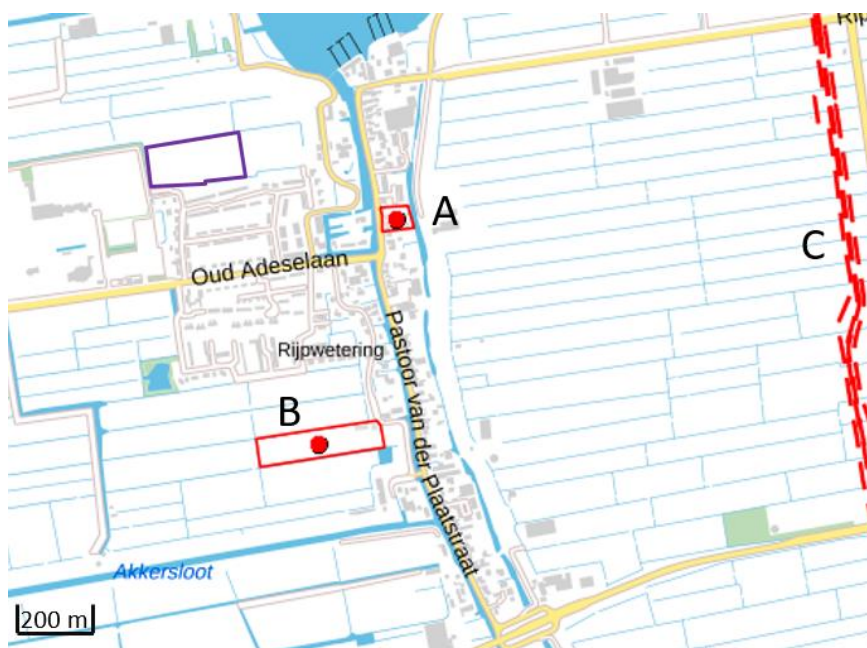
Het groepsrisico moet worden verantwoord. In de verantwoording worden onderwerpen behandeld over het risico en de ruimtelijke situatie. Het risico moet worden afgewogen. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Bij een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of de wettelijke grenswaarde tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreven. Ook moet beoordeeld worden of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Met de toepassing van de wet- en regelgeving kan het beoordeeld worden.

Er moet naar verschillende aspecten over externe veiligheid worden gekeken bij ruimtelijke plannen. Dit is van toepassing bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen. De aspecten zijn:

- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

5.3.2 Onderzoek

Om te kunnen bepalen of de ontwikkeling binnen het plangebied kan voldoen aan de eisen voor externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van de risicokaart kan worden gekeken welke risicobronnen in de buurt van het plangebied liggen. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede Risicokaart (plangebied in paars weergegeven)

Nabij het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen, weergegeven op afbeelding 8:

- A. Groothandel in granen, zaden en veevoeders op ongeveer 270 meter afstand;
- B. Akkerbouw op ongeveer 490 meter afstand;
- C. Gasunie leiding op ongeveer 1,1 kilometer afstand.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten oosten van het plangebied op circa 1,1 kilometer afstand (Afbeelding 7C). Aangezien de onderzoek locatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt is externe veiligheid voor het plangebied niet relevant.

5.3.2.1 Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 200 meter zone waarin het Groepsrisico verantwoord moet worden bij een bestemmingsplan en het ligt ook niet binnen de 355 meter zone inzake een incident met LPG-transport. Op basis van bovenstaande is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico als bedoeld in artikel 8 van het Bevt niet nodig.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A4 is artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Op grond hiervan moet in de toelichting van een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt in elk geval ingegaan worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk, waarbij moet worden ingegaan op de zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. De woningen in het plangebied zijn relatief makkelijk te ontluchten. Daarnaast zijn de woningen binnen het invloedsgebied niet specifiek bedoeld voor niet of beperkt zelfredzame personen. Ook zijn er voldoende vluchtwegen in afgekeerde richting van de risico.

De omvang van mogelijke incidenten kan beter beheersbaar worden gemaakt voor hulpverleningsdiensten door maatregelen te treffen met betrekking tot beheersbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen. Om de bestrijdbaarheid te vergroten moet het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen beschikken. Ook wordt in overleg met de Veiligheidsregio Hollands Midden rekening gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten.

5.3.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van één van bovengenoemde risicobronnen en/of binnen de contour het basisnet transport gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.4 Bedrijven- en milieuzonering

5.4.1 Kader

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 categorieën zijn als volgt:

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 per milieucategorie

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.4.2 Onderzoek

Onderhavig planinitiatief zal gerealiseerd worden op agrarische grond. Nabij het plangebied zijn sportvelden gelegen waaraan de milieucategorie 3.1 is toegekend. Het plangebied grenst aan de bestaande kern en betreft de realisatie van woningen. Met de aanwezigheid van zowel woningbouw als sportvelden kan het gebied worden getypeerd als gemengd gebied. Gevolg is dat de minimale afstand tot de sportvelden 30 meter moet bedragen om te voldoen aan de noodzakelijk scheiding tussen de gevoelige functies (wonen) en milieubelastende activiteit (de sportvelden). Verder zijn in de nabije omgeving geen milieubelastende bedrijven gevestigd. Alhoewel de VNG – brochure breed toegepast wordt in de praktijk en de bestaande jurisprudentie blijven het richtlijnen. Het bevoegd gezag zou indien noodzakelijk gemotiveerd kunnen afwijken van de gestelde richtafstanden.

5.4.3 Conclusie

De nieuwe woningen worden op een afstand van circa 30 meter van de sportvelden gerealiseerd. De enige belasting die de sportvelden kunnen hebben is in de vorm van geluid. In paragraaf 5.2 is reeds toegelicht dat van een belemmering geen sprake is. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een fabriek zal een sportveld geen belasting in de vorm van bijvoorbeeld geur en/of luchtvervuiling creëren, derhalve is alleen het aspect geluid nader beoordeeld. Vanuit het oogpunt van bedrijven & milieuzonering kan geconcludeerd worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is.

5.5 Bodem

5.5.1 Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

5.5.2 Onderzoek

Onderzoeksbureau Aeres Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 aan voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Alvorens de boorwerkzaamheden hebben plaatsgevonden is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de verzamelde informatie uit het vooronderzoek (NEN 5725) en de gestelde onderzoekshypothese(n) voor de onderzoekslocatie, is een onderzoeksstrategie opgesteld conform de richtlijnen van de onderzoeksnorm NEN 5740. In onderstaande afbeelding zijn de uitgevoerde boringen weergegeven. Aanvullend op het bodemonderzoek zijn ter plaatse van boorpunten 1, 2 en 3 peilbuizen geplaatst om ook de grondwaterstand en de grondwaterkwaliteit te kunnen beoordelen.



Afbeelding 11: uitgevoerde boringen ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek

5.5.3 Conclusie

Bij de veldwerkzaamheden zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met kwik, lood en molybdeen. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater blijkt niet verhoogd ten opzichte van de geldende streefwaarden.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in 2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) 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 betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

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 projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan 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.

5.6.2 Onderzoek

Het planinitiatief is getoetst aan de NSL monitor op de stoffen stikstofdioxide en fijnstofdeeltjes. Op basis van de NSL monitor kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie van voldoende kwaliteit is. De voorgestelde ontwikkeling blijft met 30 woningen en één ontsluitingsweg ver onder de drempelwaarden zoals deze gesteld zijn in het besluit 'niet in betekende mate'.



Afbeelding 12: Resultaat NSL monitor (NO₂/PM₁₀ concentratie toelaatbaar)

5.6.3 Conclusie

Op basis van de drempelwaarden gesteld in het NIBM – besluit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Aangezien de lucht in de huidige situatie al van voldoende kwaliteit is kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ook in de toekomstige situatie voldoende is. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: 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. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Coepelduynen op circa 11 km afstand, Meijndel & Berkeheide op 11,1 km afstand en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck op 14,3 km afstand. Tevens ligt Natura 2000-gebied De Wilck op circa 8,6 km van het plangebied, maar dit Natura 2000-gebied is niet aangewezen als stikstofgevoelig.

Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg dient te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.7.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied kunnen verschillende soorten flora en fauna voorkomen. Om dit te onderzoeken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door het ecologisch bureau Taharo. Het rapport 'Quickscan Flora en Fauna, Straathof te Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem' is als Bijlage 6 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Soortenbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied geen negatieve invloed heeft op de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Hierbij moet voorafgaand en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel de bepalingen uit de Wet natuurbescherming in acht genomen worden.

Voor broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten moet het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen plaatsvinden. Dit is om overtreding bij voorbaat te voorkomen. Een andere mogelijkheid is het controleren van aanwezige broedgevallen. De controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten. Tevens dient de zorgplicht in acht genomen te worden ten behoeve van (incidenteel) aanwezige soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 600 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN is dan ook niet noodzakelijk

Het plangebied valt binnen het door de Provincie Zuid Holland aangewezen belangrijk weidevogelgebied en binnen de groene buffer (gebieden met bijzondere kwaliteit, beschermingszone 2). Ruimtelijke ingrepen zijn hier mogelijk maar hiervoor is compensatie nodig. In paragraaf 4.2 is onderbouwd hoe hiermee is omgegaan.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is voor het jaar 2024 en het jaar 2025 berekend met de Aerijs-calculator. De uitkomst is dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen depositie op Natura 2000-gebieden optreedt. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet nodig. Op grond van de stikstofdeposities is er geen reden het initiatief te belemmeren. Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar Bijlagen 7, 8 en 9.

Beschermde Houtopstanden

Aangezien er geen bomen binnen het plangebied aanwezig zijn die mogelijk zouden gaan verdwijnen, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

5.7.3 Conclusie

Vervolgonderzoek ten behoeve van Natura 2000, het NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde. Vanwege de ligging in belangrijk weidevogelgebied wordt er een compensatieplan opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door de provincie. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Water

5.8.1 Kader

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Nationaal Waterplan 2022 - 2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2022 - 2027 is de opvolger van het NWP 2016 - 2021. Het (1ste) Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (en straks de Omgevingswet) heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2022-2027 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het NWP 2022 - 2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het kabinet werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De volgende hoofdpunten worden in het NWP geformuleerd:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Ww) in werking getreden. De Ww regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Ww de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Ww blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Ww zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 6 'water wijst de weg'

In het Waterbeheerprogramma 6 opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) is water het leidende principe. Er komen grote (maatschappelijke) uitdagingen zoals klimaatverandering, hoge stikstofuitstoot, afnemende biodiversiteit en de omslag naar een circulaire economie op ons af. Goed waterbeheer speelt bij al deze uitdagingen een belangrijke rol. Water krijgt een meer sturende rol in de ruimtelijke inrichting. Hiermee streeft Rijnland naar een klimaatbestendige leefomgeving, waarin we ook over twintig, vijftig of honderd jaar nog veilig en gezond kunnen wonen, werken en genieten. Hiervoor heeft Rijnland vijf belangrijke kerntaken geformuleerd:

1. Waterveiligheid
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Efficiënte en duurzame waterketen
5. Duurzaam en circulair werken

De opgaven worden opgepakt in samenwerking met onder andere overheden, inwoners, bedrijven en natuurorganisaties.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afval- en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland

De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten. De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regels staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregels tot slot, staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

5.8.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn zowel primaire als overige watergangen aanwezig. Rondom de watergangen ligt een beschermingszone. Met de geplande ontwikkeling worden de beschermingszones gerespecteerd en wordt het oppervlaktewater wat uitgebreid ten behoeve van de watercompensatie. De nieuwe woningen zullen een gescheiden rioolstelsel krijgen om hemelwater niet onnodig te vervuilen. Het opvangen hemelwater wordt vervolgens binnen het plangebied weggeleid.

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen directe relatie tot het nationale waterbeleid maar vormen ook geen belemmering voor de uitvoering ervan. Het Hoogheemraadschap is tijdens het wettelijke verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op de geplande herontwikkeling van het plangebied. Op basis van de vooroverlegreactie wordt opgemerkt dat bepaalde onderhoudsverplichtingen gelden voor grondeigenaren van overige watergangen. Hiermee is rekening gehouden in de verkaveling, tevens worden hierover afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

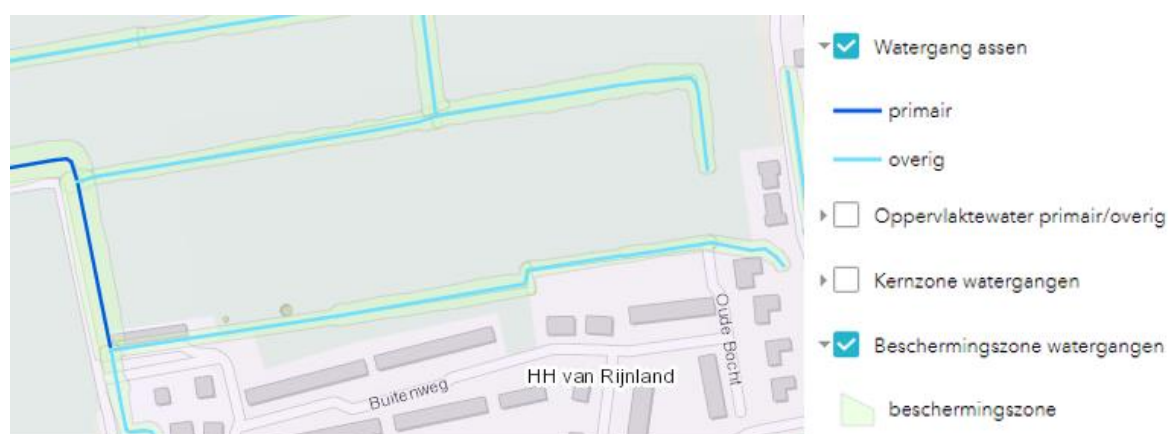
In de bestaande situatie is het plangebied volledig onverhard, maar is er naast de smalle sloten geen oppervlakte water aanwezig. Op basis van de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% van de nieuwe verharding gecompenseerd te worden met nieuw oppervlakte water dat in directe verbinding staat met bestaand water. Daar kan in voorliggend plan aan voldaan worden zoals ook aangegeven op afbeelding 12. Tevens is in de regels vastgelegd dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden. In onderstaande tabel is de geplande en noodzakelijk watercompensatie verantwoord.

Bij de aanleg van de toekomstige woningen en de openbare ruimte zal rekening gehouden worden met de actuele eisen voor klimaatadaptief en robuust bouwen. Er kan onder andere gedacht worden aan bebouwing op terpen, wegen verlaagd aanleggen en waterminnende groen/bomen in het laagste deel van de wijk aanplanten. Daarbij dient het principe vasthouden - bergen/hergebruiken - afvoeren aangehouden te worden.

Ten slotte dient de initiatiefnemer bij de realisatie van de woningen rekening te houden andere eisen vanuit de Keur, o.a. vanwege de ligging van het plangebied in een kwelgebied, mogelijke grondwateronttrekking.

Nieuw verharding	Oppervlakte in m ² (indien nodig afgerond)
Wegen + parkeerplaatsen (openbaar+privé)	1735 m ²
Woningen	2257 m ²
Bergingen	40 m ²
Stoep + achterpaden	1049 m ²
Totale nieuwe verharding	5.081 m²
Nieuw water in de vorm van sloten	840 m²
Watertoets	16,53%

Tabel 3: Toets noodzakelijke watercompensatie



Afbeelding 12: Legger hoogheemraadschap van Rijnland (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

5.8.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan en de daarin mogelijk gemaakt woningbouw kan conform de regels van zowel de gemeente Kaag en Braasem als het Hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerd worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Kader

Erfgoedwet

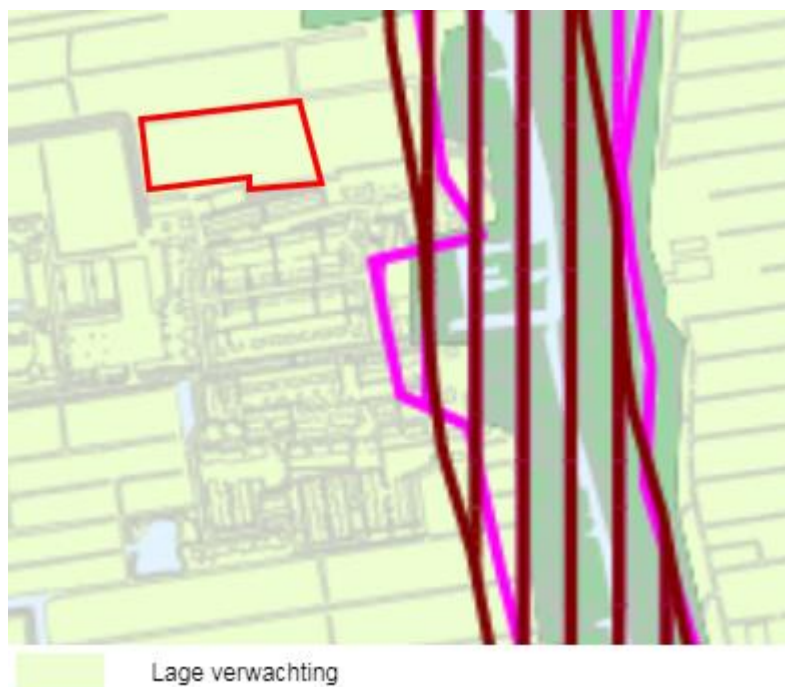
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 13 mei 2013 het (geactualiseerde) gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. In afbeelding 13 is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Deze kaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.



Afbeelding 13 uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem (plangebied aangeduid met rood)

5.9.2 Onderzoek

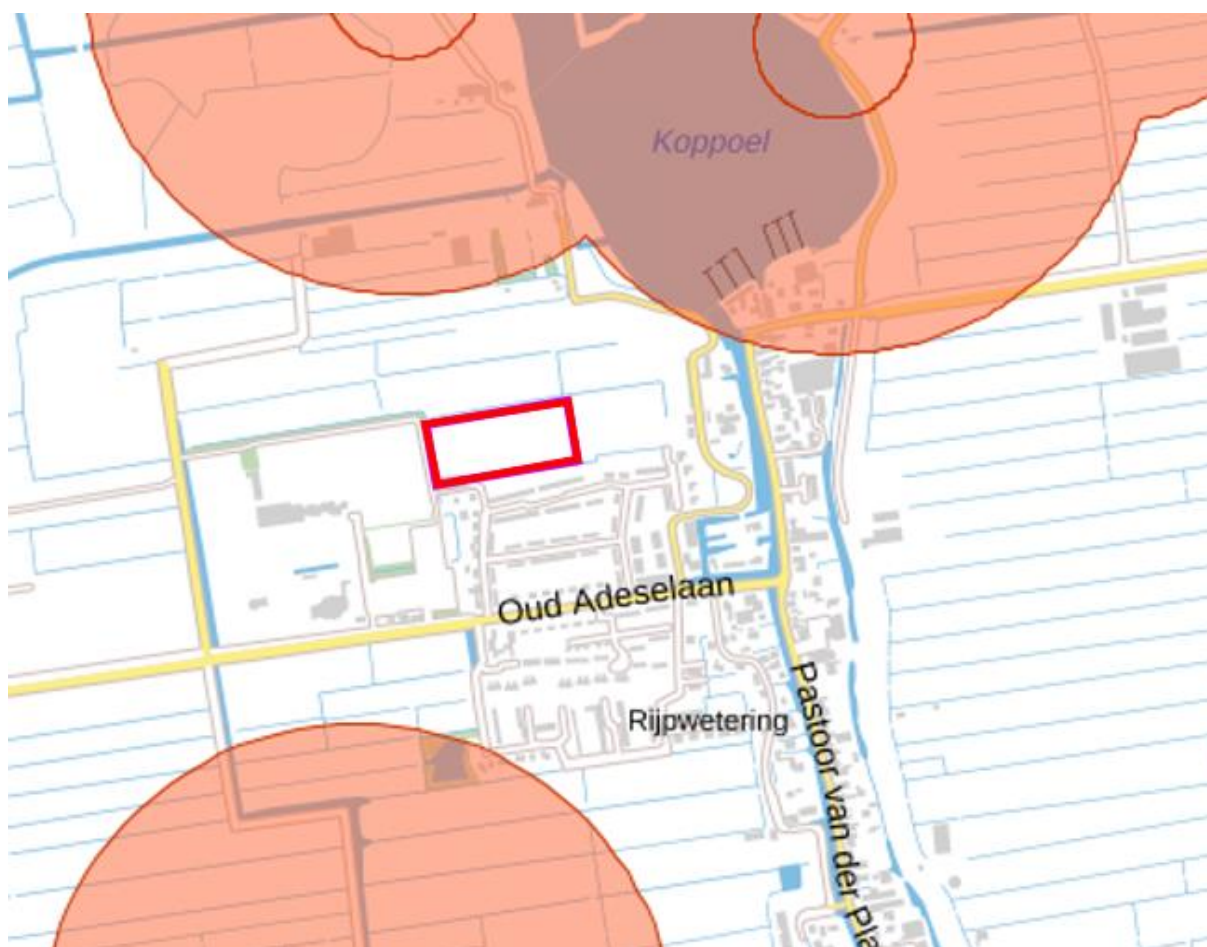
5.9.2.1 Archeologie

Het plangebied is door de gemeente Kaag en Braassem aangewezen als locatie met een lage archeologische verwachting. Voor locaties met een lage archeologische verwachting geldt dat een onderzoek verplicht is als de ontwikkeling groter is dan 5 hectare én er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan -30 onder maaiveld. De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt blijft onder de grens van 5 hectare waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ondanks dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is geldt voor alle ontwikkelingen de wettelijke meldingsplicht. Eventuele archeologische resten in de gebieden zonder dubbelbestemming archeologie worden beschermd door de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten van art. 5.10 van de Erfgoedwet: degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet of moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, is verplicht deze vondst te melden bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Zuid-Holland of de gemeente Kaag en Braassem) en gedurende zes maanden ter beschikking te houden voor onderzoek.

5.9.2.2 Cultuurhistorie

Op de cultureel erfgoedkaart van de provincie Zuid-Holland (zie afbeelding 14) valt te zien dat het plangebied geen culturele waarden bevat. Nader onderzoek naar cultuurhistorische waarden is derhalve niet nodig.



Afbeelding 14: uitsnede Cultureel erfgoedkaart provincie Zuid-Holland (plangebied globaal weergegeven in rood)

5.9.3 Conclusie

Zowel in als nabij het plangebied zijn op basis van de provinciale erfgoedkaart van Zuid - Holland geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op basis van de gemeentelijke erfgoedlijst van geconcludeerd worden dat er ook geen gemeentelijke monumenten binnen het plangebied aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden en is uitvoerbaar.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Kader

In het Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een project mer-beoordelingsplichtig is. 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 mer-procedure benodigd is. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde milieuonderzoeken.

5.10.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling valt ruim beneden de drempelwaardes zoals deze zijn gesteld in het Besluit m.e.r. waardoor het project niet mer - beoordelingsplichtig is. Voor onderhavige ontwikkeling volstaat het opstellen van een aanmeldnotitie waarop het bevoegd gezag een besluit dient te nemen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Zodra de gemeente Kaag en Braassem het besluit genomen heeft zal deze worden toegevoegd als bijlage aan onderhavig bestemmingsplan. De aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 10.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Kader

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de voorliggende parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het waarborgen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Het voorkomen van verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties die (mogelijk) gevaarlijke situaties kunnen opleveren;
- Het op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordelen van de benodigde

parkeervoorzieningen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, zal de parkeerbehoefte op de openbaar ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen, te hanteren wil de gemeente enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen.

5.11.2 Onderzoek

Voor de woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook de verkeersstromen zullen toenemen in en naar het plangebied. Wat betreft het aspect verkeer zal nagedacht moeten worden over de ontsluiting van het gebied op de omliggende wegenstructuur.

Parkeerbehoefte

Een parkeerbalans is noodzakelijk om de totale parkeerbehoefte van het plangebied in beeld te brengen. De gemeente Kaag en Braassem heeft hiervoor de beleidsregel 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' vastgesteld. In bijlage 2 van deze parkeernota zijn de parkeernormen voor woningen vastgelegd. Het plangebied ligt volgens de parkeernota in het buitengebied, maar zal na realisatie tot de categorie rest bebouwde kom horen. In onderstaande tabel zijn (in overleg met de gemeente Kaag en Braassem) de minimale normen aangehouden.

Woningtype	Parkeernorm buitengebied	Aantal woningen	Totaal (min – max)
Vrijstaand	1,9	2	3,8
Twee-onder-een-kap	1,8	8	14,4
Tussenwoning/hoekwoning	1,6	11	17,6
Sociale huurwoning	1,2	9	10,8
Totaal		30	46,6

Tabel 4: parkeerbalans ontwikkeling 'Straathof'

Op basis van de minimale normen is de parkeerbehoefte 47 (46,6) parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 32 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Parkeerplaatsen op eigen terrein wegen voor 0,8 mee omdat ze niet vrij inwisselbaar zijn zoals openbare plaatsen dat wel zijn. In totaal voorziet de ontwikkeling daarmee in $20 * 0,8 + 32 = 48$ parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan de noodzakelijk parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toenemende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is als Bijlage 11 opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In het kader van de toenemende verkeersgeneratie zijn verkeersgeneratiecijfers van het CROW aangehouden. Voor de verkeersgeneratie is de stedelijkheidgraad van een gemeente van belang. Op basis van de demografische kencijfers (CBS, 2015) heeft de gemeente Kaag en Braassem een omgevingsadressendichtheid van 555. Op basis van de CROW vallen gemeente met een omgevingsadressendichtheid van 555 in de categorie 'weinig stedelijk'.

Op basis van het personenautobezit in Kaag en Braassem in vergelijking met gemeenten met dezelfde stedelijkheidsgraad wordt voor de ligging binnen de bandbreedte uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratiecijfers. Met het gemiddelde kencijfer in de bandbreedte wordt de verkeersgeneratie niet onderschat maar ook niet overschat. Om de verkeersgeneratie van weekdag naar werkdag om te rekenen, wordt gebruikgemaakt van een omrekenfactor, opgenomen in CROW-publicatie 744. Voor woonfuncties bedraagt de omrekenfactor 1,11. In onderstaande tabel is de toekomstige totale verkeersgeneratie getoond.

Woningtype	Norm verkeersgeneratie (gem.)	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie werkdag (gem.)
Vrijstaand	8,2	2	18
Twee-onder-een-kap	7,8	8	69
Tussenwoning/hoekwoning	7,4	11	90
Sociale huurwoning	4,8	9	48
Totaal		30	226

Tabel 5: Verkeersgeneratie ontwikkeling 'Straathof'

Verder is per wegvak (Blijversweg, Buitenweg, Hertogsweg en Oud Adeselaan) getoetst of er sprake is van een duurzaam evenwicht tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik.

Blijversweg

Op de Blijversweg bedraagt de huidige verkeersintensiteit 650 motorvoertuigen per etmaal. Voor een woonerf, zoals de Blijversweg is vormgegeven, geldt binnen de huidige vormgeving een wenselijke verkeersintensiteit van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Na realisatie van de ontwikkeling worden op het wegvak geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

Buitenweg

Op de Buitenweg bedraagt de huidige verkeersintensiteit circa 650 mvt/etmaal. Door de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op dit wegvak toenemen met circa 120 motorvoertuig per etmaal (circa 50% van de totale verkeersgeneratie). Voor de Buitenweg geldt een wenselijke verkeersintensiteit van circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Na realisatie van de ontwikkeling worden op het wegvak geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

Hertogsweg

Op de Hertogsweg bedraagt de huidige verkeersintensiteit circa 680 mvt/etmaal. Door de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op dit wegvak toenemen met circa 120 mvt/etmaal (circa 50% van de totale verkeersgeneratie). Voor de Hertogsweg geldt een wenselijke verkeersintensiteit van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Na realisatie van de ontwikkeling worden op het wegvak geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

Oud Adeselaan

Op de Oud Adeselaan bedraagt de huidige verkeersintensiteit circa 3.140 mvt/etmaal. Door de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op dit wegvak toenemen, aangezien de nieuwe buurt ontsloten wordt via de Blijversweg en Hertogsweg en uitkomt op de Oud Adeselaan. Voor de Oud Adeselaan geldt een wenselijke verkeersintensiteit van circa 4.400 motorvoertuigen per etmaal. Na realisatie van

de ontwikkeling worden op het wegvak geen verkeerskundige knelpunten verwacht. Tot slot in de huidige situatie is de maximumsnelheid (50 km/u) niet passend bij de functie van de weg (erftoegangsweg). In 2025/2026 zal daarom de Oud Adeselaan gereconstrueerd worden, waarbij de maximumsnelheid wordt verlaagd van 50 km/u naar 30 km/u en de fietssuggestiestroken verbreed worden tot 1,5 meter. Daarnaast zullen de kruispunten gelijkwaardig worden gemaakt en snelheidsremmers op wegvak- en kruispuntniveau (plateaus) worden gerealiseerd. Met deze nieuwe inrichting voldoet de Oud Adeselaan aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Als gevolg van de ontwikkeling worden geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de gewenste ontwikkeling. Uit het onderzoek van Goudappel kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie op de wegvakken geen verkeerskundige knelpunten worden verwacht. De geringe verkeerstoename van ruim 200 motorvoertuigen per etmaal gaat op in het heersende verkeersbeeld.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Kader

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

5.12.2 Onderzoek

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West' heeft de dubbelbestemming 'leiding-riool' opgenomen. Op de planverbeelding is te zien dat het riool deels over het plangebied loopt. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Tevens kan gebouwd worden als de bouwregels van de geldende bestemming in acht worden gehouden, maar dan moet het bouwplan betrekking hebben op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Hierbij mag de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid en moet er gebruikt worden gemaakt van de bestaande fundering.

Het belang van de leiding mag door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Derhalve is ter beoordeling schriftelijk advies opgevraagd van de leidingbeheer.

5.12.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeente Kaag en Braassem (conform artikel 3.1.1. Bro) voorgelegd worden aan de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planvorm

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. In het plan is sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

Geometrische plaatsbepaling

Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en/of kleuren, is in de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Hiernaast bevat de geometrische plaatsbepaling aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven.

6.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Begrippen

Geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Met de begripsbepaling ‘peil’ aangegeven vanaf welk punt de aangegeven hoogte van bouwwerken gemeten dient te worden.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Groen

Voor structureel groen is de bestemming ‘Groen’ opgenomen. Aangegeven is dat ter plaatse geen gebouwen mogen worden opgericht. Het groene karakter van deze gronden dient, binnen in het plan gestelde voorwaarden, zoveel mogelijk behouden te blijven. Binnen de bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor de aanleg van groenstroken en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Tuin

De voortuinen van woningen zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhavens. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Het bouwen van erkers is onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering en zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt.

Wonen

De nieuwe woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt het mogelijk om de nieuwe woningen op te richten conform de bouwregels opgesteld in voorliggend bestemmingsplan. Tevens is voor vogelweidecompensatie en landschappelijke inpassing een voorwaardelijke verplichting opgenomen over het gebruik van gronden en gebouwen.

Leiding – Riool

Voor de riool(pers)leidingen in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere bouwwerken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de bouwbepalingen voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming, op voorwaarde dat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter plaatse van de dubbelbestemming is een (omgevings)vergunning vereist voor het uitvoeren van werkzaamheden die de belangen van de leidingbeheerder kunnen schaden. Ten slotte is een bouwverbod van 2,5 uit de hartlijn van de leiding opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Voor zover in de bestemmingsregels geen specifieke parkeernorm is opgenomen, is in de algemene bouwregels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die naar verwachting later dit jaar wordt vastgesteld. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Binnen de gronden op de verbeelding aangeduid als 'milieuzone - ruwvoeder' is cf. het Besluit landbouw de teelt van ruwvoeder is niet toegestaan. Indien aangetoond kan worden dat de teelt plaatsvindt op zodanige wijze dat deze geen invloed heeft op de bodemdaling, kan hiervan afgeweken worden.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt. Daarnaast is een

afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van openbare nutsvoorzieningen, kunstobjecten en andere nutsgebouwen.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen middels de algemene wijzigingsregels kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen toestaan tot een maximum van 10%.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Overig

Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieverplichting

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

De gemeente Kaag en Braassem en de initiatiefnemer zullen voor de gewenste ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten. Met het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst is het niet langer noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

7.1.2 Conclusie

Tussen de gemeente Kaag en Braassem is een anterieure overeenkomst gesloten. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Straathof Rijpwetering” is opgesteld om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Er is qua systematiek aangesloten bij recente bestemmingsplannen binnen de gemeente. In de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan zijn de vigerende rechten gecontinueerd. Bovendien past het voorliggende plan binnen het beleid van het Rijk, de provincie en van de gemeente. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7.2.1 Participatie

Vanuit de ambitie om een plan voor de nieuwbouw te ontwikkelen dat kan rekenen op draagvlak uit de buurt, is de omgeving vroegtijdig betrokken bij de plannen. Initiatiefnemer heeft vijf varianten voor de invulling van de locatie besproken tijdens een inloopavond. Op basis van de reacties is het plan verder uitgewerkt naar één concept. Ook zijn aanvullende ideeën en suggesties van de bewoners in de omgeving meegenomen. De omgeving zal gedurende het proces op gezette tijden worden geïnformeerd over de stand van zaken.

Initiatiefnemer heeft ook een website (<https://straathofrijpwetering.nl/participatie>) waarop informatie over het plan wordt gedeeld. Via deze website zijn de diverse stakeholder informatiebijeenkomsten te raadplegen. Ook wordt daar de mogelijkheid geboden om op de hoogte gehouden te worden van de stand van zaken van de planvorming. Daarmee heeft de initiatiefnemer voldoende inzet getoond om mensen te betrekken.

7.3 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende omgevingsvergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende omgevingsvergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op afwijkingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid omgevingsvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Voorbereidingsfase

8.1.1 Vooroverleg & voorontwerpbestemmingsplan

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit specifieke bestemmingsplan is ervoor gekozen om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Zowel vooroverlegpartners als andere belanghebbenden hebben gedurende 6 weken een vooroverlegreactie of inspraakreactie kunnen indienen. De binnengekomen reacties zijn verwerkt in de 'Nota van Beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Straathof Rijpwetering' welke is toegevoegd als Bijlage 12.

8.2 Ontwerpfase

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 11 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording Zienswijzen Straathof Rijpwetering, welke is opgenomen als Bijlage 13.

8.3 Vaststellingsfase

In de vaststellingsfase wordt het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt het college het vaststellingsbesluit bekend en gaat het over tot terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Tot uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Woningmarktanalyse

Bijlage 2 Aanvullend weidevogelonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï

Bijlage 6 Quickscan flora & fauna

Bijlage 7 Rapportage stikstofberekening

Bijlage 8 Aeries berekening: realisatiefase

Bijlage 9 Aerius berekening: gebruiksfase

Bijlage 10

Aanmeldnotitie m.e.r.

**Bijlage 11
Rijpwetering**

Motivering verkeersontsluiting Straathof

Bijlage 12 Nota vooroverleg & inspraak

**Bijlage 13
Rijpwetering**

Nota van Beantwoording Zienswijzen Straathof

Bijlage 14 Vaststellingbesluit ontwerpbestemmingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Straathof als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPSTRAATHOF-VAS1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

de uitoefening van een beroep door de bewoner 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.

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 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.

1.11 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van in werking treden van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bijbehorend 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 ondergeschikte 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.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst, achter de goothoogte.

1.26 dakopbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond.

1.27 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (overwegend) gesloten dak.

1.35 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.36 peil

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.37 perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

1.38 rooilijn

- a. de grens tussen de het bouwvlak en het bestemmingsvlak;
- b. in overige gevallen; de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.39 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw;

1.40 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding middels de figuur gevelliijn aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen.

1.41 voorzieningen van openbaar nut

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

1.42 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.43 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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelscheiding 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 voor het begin van de bouw.

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 1,0 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 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.7 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.

2.8 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1,0 m boven peil.

2.9 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.

2.10 Inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen.

2.11 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzicht van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. wegen en paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensieve dagrecreatie;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden nadere eisen stellen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen alsmede begrepen het type lantarenpalen of armaturen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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;
- c. het gebruik van solitaire bebouwing voor permanente bewoning of als recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. insteekhavens;

met daaraan ondergeschikt

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a., mogen aan- en uitbouwen (erkers) bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
 - 2. de breedte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. in- en uitritten;

met daaraan ondergeschikt:

- h. bermen en beplanting;
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. evenementen;

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 algemeen 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. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten en geluidswerende voorzieningen maximaal 12 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden nadere eisen stellen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen alsmede begrepen het type lantarenpalen of armaturen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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 voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- met daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- e. wegen, paden en bermen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen.

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. de volgende woningtypen zijn toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen.
- c. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30;
- d. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

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 in het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

Met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

6.2.3 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;
- c. per bouwperceel is niet meer dan 1 overkapping toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 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 bijgebouwen betreft;
- b. seksinrichtingen.

6.3.2 Aan huis verbonden beroepen

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.

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting vogelweidecompensatie

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de in artikel 6.1 bedoelde functies is in strijd met het bestemmingplan zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het vogelweidecompensatieplan als bedoeld in Bijlage 2 behorende bij deze regels.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de in artikel 6.1 bedoelde functies is in strijd met het bestemmingplan zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het landschapsinrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 3 behorende bij deze regels.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.2.1 bouwverbod

Het is verboden binnen 2,5 meter van de hartlijn van de afvalwatertransportleiding bijbehorende bouwwerken op te richten, anders dan ten behoeve van de afvalwatertransportleiding zelf.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 8.2 sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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 bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of 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.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning, of;

- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire bestemming betreft.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.4 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 bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

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 onder 1 en 2 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 maximaal 4,0 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de volgens 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 lid 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 Dakkapellen

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

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

10.4 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.

10.5 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 2 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 2 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.

10.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

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 bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;
- d. 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;
- e. 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 een door B&W aan te wijzen deskundige/commissie inzake monumenten of inzake beschermd dorpsgezicht;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

11.2 Openbaar recreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de realisatie van openbare recreatieve voorzieningen, zoals vis-, zwem- of aanlegsteigers, picknickplaatsen, speelvoorzieningen, informatiepanelen, fietsenrekken en soortgelijke bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de voorzieningen mogen geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking hebben en er mag geen verslechtering optreden in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- b. de voorzieningen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

12.2 Parkeren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in Bijlage 1 opgenomen parkeernormen te vervangen door vastgesteld parkeerbeleid.

Artikel 13 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;
- c. seksinrichtingen;
- d. permanente bewoning van verblijfsrecreatieve onderkomens;
- e. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatief onderkomen;
- f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- g. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de bouwregels is toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 sub a onder 1 van dit artikel met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in lid 14.1 sub a 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 overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Straathof Rijpwetering'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernota

Bijlage 2 Vogelweidecompensatie

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing