

bestemmingsplan
Raadhuisstraat 2b
Woubrugge
Gemeente Kaag en Braassem

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPRAADHUISSTRAAT2B-VAS1

Datum: 18 maart 2024

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland & dhr. T. Repkes

Kenmerk Buro SRO: SR210555

Opdrachtgever: Dhr. Buitenhuis

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Planwijziging.....	5
1.3 Ligging plangebied.....	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer.....	8
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader.....	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Haalbaarheid	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Milieu	24
4.3 Waterhuishouding.....	29
4.4 Ecologie	32
4.5 Archeologie	33
4.6 Cultuurhistorie	34
4.7 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving.....	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Toelichting.....	36
5.3 Verbeelding.....	36
5.4 Planregels.....	36
5.5 Wijze van bestemmen.....	37
6 Economische uitvoerbaarheid.....	38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Vooroverleg.....	39
7.3 Zienswijzen.....	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Raadhuisstraat 2b in Woubrugge, gemeente Kaag en Braassem, de huidige bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren.

Dit initiatief is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Planwijziging

Het oorspronkelijke plan ging uit van het realiseren van 3 nieuwe woningen. Vanwege een gebrek aan parkeerruimte in het plangebied, om aan de minimale parkeernorm voor 3 woningen te kunnen voldoen, is het plan bijgesteld naar 2 nieuwe woningen. Voor de (milieutechnische) onderzoeken die zijn uitgevoerd, om aan te tonen dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, is daarbij uitgegaan van het oorspronkelijke planvoornemen van 3 nieuwe woningen. Doordat het uiteindelijke plan met 2 woningen zorgt voor een verlichting van de ruimtelijke impact ten opzichte van het oorspronkelijke plan, blijven de conclusies van de onderzoeken gelden voor de uitvoerbaarheid van het uiteindelijke, onderhavige plan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het midden van de Raadhuisstraat in de kern Woubrugge. De planlocatie is bekend onder de kadastrale gemeente Woubrugge, sectie C, perceel 3031, met een oppervlakte van 350 m². De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door wonen, met enkele kantoor-, maatschappelijke en agrarische functies in de nabije omgeving.

Op de hiernavolgende kaarten is het betreffende plangebied aangegeven.



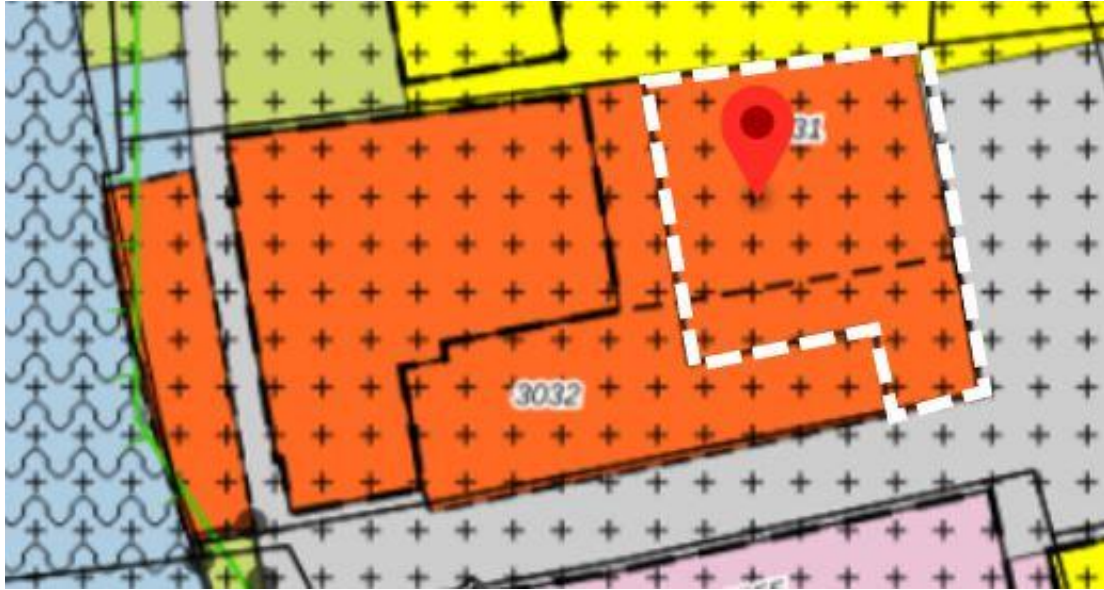
Globale ligging, plangebied rood omcirkeld (bron: Google Maps).



Globale ligging, plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps).

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', vastgesteld door de raad op 23 november 2020. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Ligging plangebied (wit omkaderd) in vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, bestaande woningen en parkeervoorzieningen.

Voor de gronden binnen het plangebied is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van kracht; bouwwerken groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm zijn hier niet toegestaan.

Daarnaast bevat een deel van de gronden de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen bebouwing en geen overkappingen toegestaan.

Aangezien de realisatie van het beoogde aantal woningen niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de participatie, de terinzagelegging en het vooroverleg zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Woubrugge. Het dorp ligt op ca. 10 km ten oosten van Leiden, in de Polder Oudendijk, langs de Woudwetering. Ten noorden van Woubrugge liggen het Braassemermeer en de Wijde Aa. Tussen Woubrugge, Rijnsaterwoude en Alphen aan de Rijn liggen noordoostelijk de Vierambachtspolder uit 1744 met zijn typerende gemengd weide- en akkerlandschap en zuidoostelijk de Zwetpolder. Vanwege de centrale ligging van Woubrugge ten opzichte van een aantal dorpen en buurtschappen zijn er diverse voorzieningen, zoals sportverenigingen, een klein winkelcentrum en een huisartsenpraktijk.

De locatie ligt aan de Raadhuisstraat, welke onderdeel uitmaakt van het 'Lint langs de Woudwetering'.



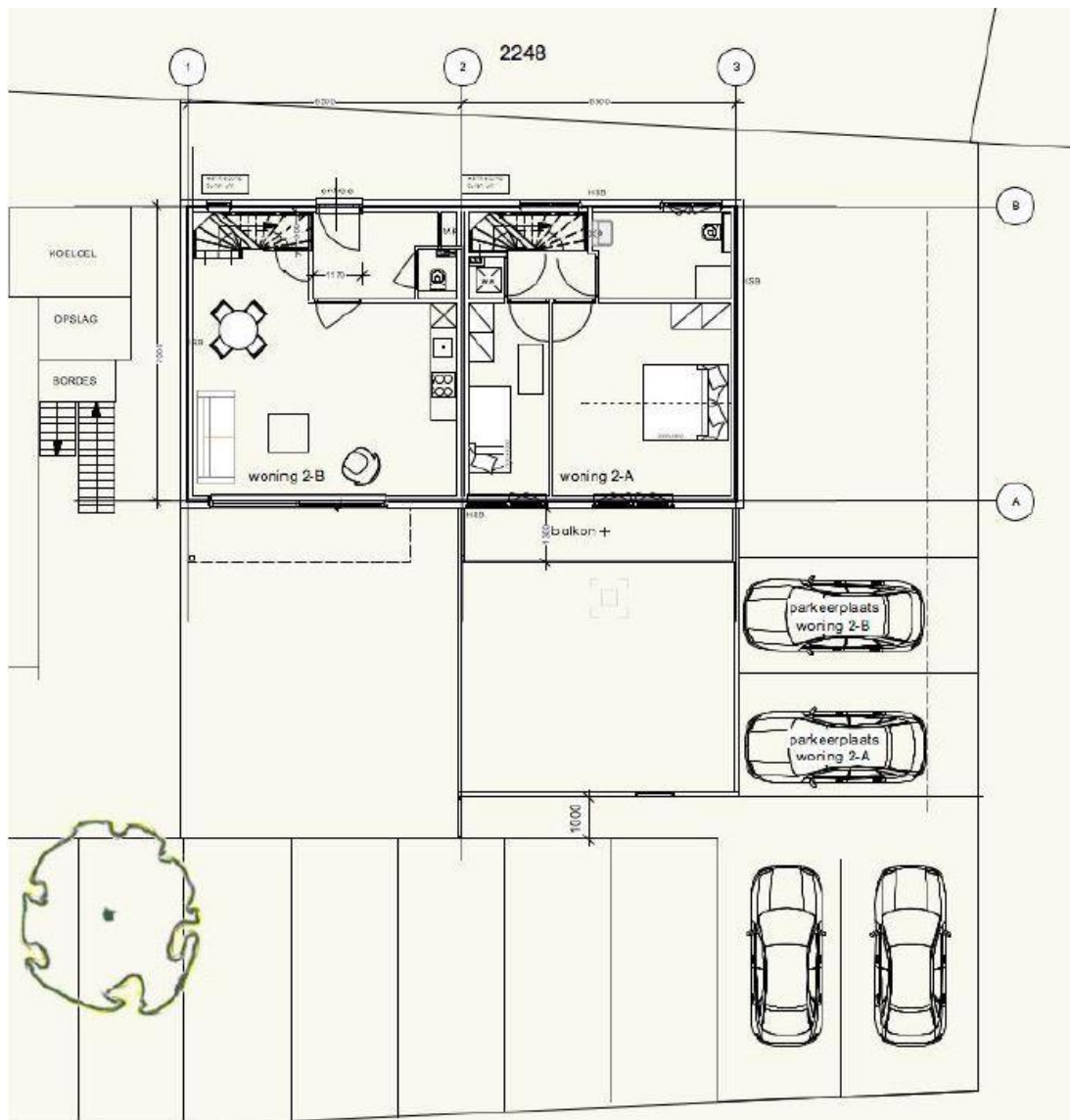
Planlocatie huidige situatie (born: Google Streetview).

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens op het bebouwde perceel de bestaande bebouwing te slopen en 2 twee-onder-één-kapwoningen te realiseren. Vanwege de nadruk die de provincie Zuid-Holland momenteel legt op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied is dit een passende ontwikkeling.

De toegang tot het terrein ligt aan de zuidzijde van het perceel. De voorgevels van de woningen zijn echter aan de noordzijde gesitueerd. Hierdoor hebben de woningen een relatief kleine voortuin ten opzichte van de achtertuin. De bergingen zijn gelegen aan de oostzijde van de woningen. Doordat de woningen aan de noordelijke kant van het perceel gesitueerd zijn, hebben de woningen een verminderde zichtrelatie met de Raadhuisstraat en dus een grote mate van privacy.

Op de navolgende afbeelding is een situatietekening van het plangebied weergegeven.



Plangebied beoogde situatie (bron: dhr. Buitenhuis, 28-2-2024).

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Raadhuisstraat alsook via de ontsluiting van het naastgelegen parkeerterrein. Op het inrichtingsplan zijn vier parkeerplaatsen ingetekend. Voldaan zal worden aan de parkeernormen van Kaag en Braassem. In de toelichting paragraaf 4.7.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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.

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

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief draagt in algemene zin bij aan de als derde genoemde prioriteit. Maar gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'treden van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen initiatief voorziet in 2 woningen. Doordat er nabij het plangebied een stedelijke functie aanwezig is, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i Bro. Daardoor behoeven de 'stappen van de ladder' niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich wel in het 'beperkingengebied van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Onderhavig plan voorziet niet in hoogbouw hoger dan 146 m NAP. Er is dan ook geen overschrijding van de gestelde toetshoogte. Geconcludeerd kan worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de uitwerking van het plan veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

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

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn er plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard waarbij het veencomplex niet aangetast zal worden.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Ontwikkelingen dienen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap te behouden en waar mogelijk worden de archeologische waarden herkenbaar gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'droogmakerijenlandschap (klei en veen)'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

Richtpunten voor droogmakerijen zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land (klei en veen).

- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders (klei en veen).
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten (klei).

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in het landschap. Tevens betreft de ontwikkeling een perceel waar in het verleden bebouwing heeft gestaan. Geconcludeerd wordt dat de droogmakerijen niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden' en 'Steden en dorpen'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. De beoogde nieuwe woningen zijn passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Oude Wetering en sluiten aan op de bestaande bebouwing aan het lint van de Kerkstraat, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de kern. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de 'laag van de stedelijke occupatie'.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Herkenbare waterrijk veen(weide)

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De ambitie van de provincie is om het specifieke karakter van de blokverkaveling te handhaven en te versterken door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavels. Aangezien het plangebied tot voor kort bebouwd was, zullen de kwaliteiten van het plangebied verder niet aangetast worden.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater. Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.
- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Met de ontwikkeling blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. In toelichting paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling en de bij het lint passende architectuur en herstructurering. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij het gebiedsprofiel. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat '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 locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- 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:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. 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

- ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.'*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit.

Regionale waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering, zoals ook wordt besproken in toelichting paragraaf 4.3.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk

de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

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

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a, c en e en past binnen deze kernbeslissingen. Met de realisatie van woningen wordt een bijdrage geleverd aan het concentreren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee de druk op het landschap (Groene Hart) afneemt.

3.3.3 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023

De Woonagenda Holland Rijnland (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

- woningbouw versnellen
- betaalbaar wonen
- mensen tussen wal en schip
- langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling van 2 woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de gemeente Kaag en Braassem bestaat er een behoefte van 9.500 - 11.000 woningen tot 2030. Daarbij wordt bij de toevoeging van nieuwe plannen rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Omgevingsagenda waarin de voorkeur is uitgesproken voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorliggend plan maakt 2 twee-onder-één-kapwoningen in een dorps omgeving mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' 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 vier 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 volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema 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, 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.

Dorpsperspectief Woubrugge

Tevens is er voor Woubrugge een dorpsperspectief opgenomen. De meest zuidelijk gelegen kern van de gemeente is ontstaan langs het water. Dit waterrijke karakter zorgt ervoor dat het dorp ook is ingesteld op recreatie en toerisme. Een ander kenmerk van Woubrugge is de tuinbouwsector en deze blijft actief. Bij het bouwen van eventuele nieuwe woningen in de kern is het van belang om de groene uitstraling en beleving te behouden.

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding, zoals bij onderhavige ontwikkeling het geval is. De kern Woubrugge valt onder centrum dorps.

Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Initiatiefnemer is met het oog hierop voornemens om de mogelijkheden te onderzoeken om de toegangswegen op eigen terrein te voorzien van waterdoorlatende verhardingen (al dan niet met waterbuffers).

De ligging van Woubrugge is midden in de Randstad, maar ook in het Groene hart. In de zomermaanden trekt de watersport op het Braassemermeer veel bezoekers, waardoor de economie weer opleeft.

Het realiseren van de 2 woningen levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Woubrugge en de gemeente Kaag en Braassem. Het onderhavige initiatief voorziet in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps/landelijk'. Er is een aannemelijke behoefte aan dergelijke woningen. Er wordt met het onderhavige initiatief niet voorzien in 30% sociale woningbouw, zoals beoogd binnen het gemeentelijke beleid. Om die reden is een bijdrage verschuldigd aan het fonds voor sociale woningbouw (bestemmingsplanreserves). De beoogde bebouwing zal passend zijn bij het karakter van de omgeving. Vanaf de Raadhuisstraat zal de bebouwing passend ogen in het bestaande lint. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

In april 2016 is de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 vastgesteld. Aandacht voor duurzaamheid is nodig voor een aantrekkelijke en leefbare gemeente. De agenda geeft een overzicht van acties en bevat voorstellen voor projecten die bijdragen aan duurzaamheid. De gemeente Kaag en Braassem stelt hierin twee ambities centraal.

Eerste ambitie: samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in de nieuwe beleidsperiode vooral als partner samen te werken met andere partijen aan lokale projecten op het gebied van duurzaamheid. De gemeente gaat duurzame initiatieven uit de samenleving actief ondersteunen. Om deze ambitie te bereiken wordt de samenwerking gezocht met het Duurzaamheidsplatform Kaag en Braassem. Dit platform bestaat uit geïnteresseerde inwoners, bedrijven en organisaties die kennis en ervaring hebben met duurzaamheidsonderwerpen. Het Duurzaamheidsplatform heeft een adviserende rol en zal daarnaast projecten en acties in gang zetten in de gemeente Kaag en Braassem.

Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie

De tweede ambitie van de gemeente gaat in op maatregelen voor een duurzamere gemeente. Inhoudelijk zijn de prioriteiten energie, mobiliteit, circulaire economie (afval), water en groen en het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie. Aan iedere prioriteit zijn concrete maatregelen gekoppeld om de ambitie richting te geven.

Planspecifiek

In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 wordt gestuurd op 'energiewaardig gedrag' bij zowel grote als kleinschalige ontwikkelingen. Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de ambities uit deze agenda. Hierbij geldt dat de nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zoals deze vanaf 1 januari 2021 van kracht zijn. Verder worden de woningen gasloos gerealiseerd. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre er bij de bouw gebruik kan worden gemaakt van duurzame, circulaire materialen.

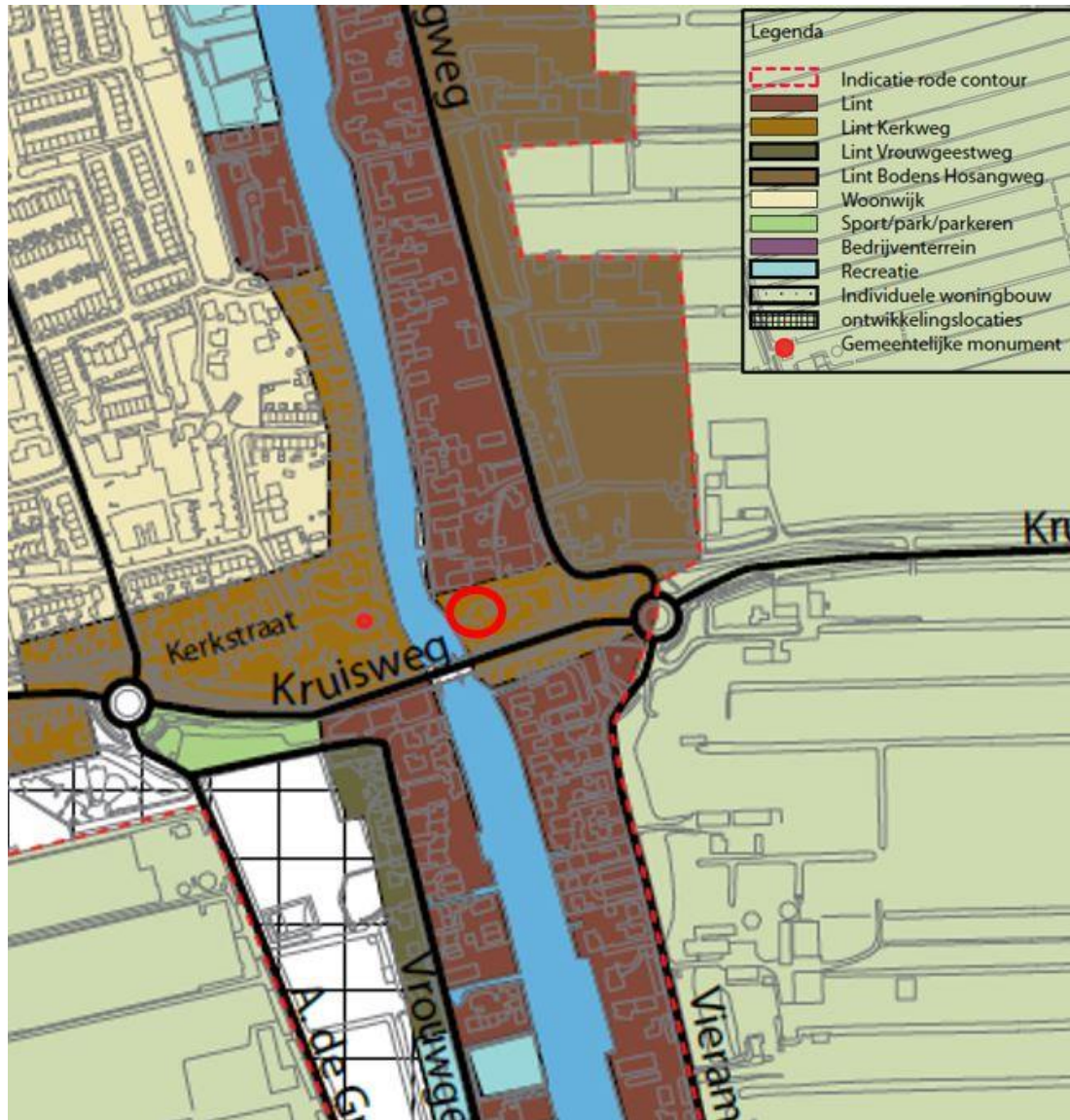
3.4.3 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het midden van het lint Kerkweg, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding.



Uitsnede visiekaart Nota Inbreidingslocaties, planlocatie rood omcirkeld (bron: gemeente Kaag en Braassem)

De Kerkweg/Kruisweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het dorp. Deze weg vormt een verbinding met de provinciale weg N207 onder andere richting Alphen aan de Rijn. De Kerkweg/Kruisweg heeft in de jaren vijftig de Kerkstraat vervangen als belangrijke oost-west verbinding. De lintbebouwing langs de Kerkstraat/Kruisweg ligt nu met de voorzijde en deels met de achterzijde naar de Kerkweg/Kruisweg. Woubrugge is typologisch in te delen in bebouwingslinten en planmatige uitbreidingen. Het langste lint van Woubrugge wordt gevormd door de bebouwing aan weerskanten van de Woudwetering. Haaks op dit lint loopt in oost-west richting het lint van de Kerkstraat/Raadhuisstraat.

Richtlijnen lint

De opzet van de lintbebouwing in dit deel van het lint is compact, maar kleinschalig. Voor de identiteit van het dorp is het zeer belangrijk dat deze kleinschaligheid behouden blijft. De bebouwing ligt relatief dicht op de openbare weg in een licht verspringende rooilijn. In het lint komen hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen voor, met een enkele korte rij als uitzondering. De meeste woningen zijn uitgevoerd in één laag met kap. Door de lange historie heeft het lint een divers karakter gekregen met enkele bijzondere grotere bouwwerken zoals de kerk.

Het voorliggende initiatief gaat uit van 2 twee-onder-één-kapwoningen. Het bouwplan voorziet in een passende invulling van de 2 hoekwoningen tussen de bestaande bebouwing geplaatst. Gesteld kan worden dat het perceel op een verantwoorde wijze wordt ingevuld in relatie tot de richtlijnen.

Conclusie

Voorliggend plan sluit in stedenbouwkundig opzicht aan op de bestaande bebouwing. In volume is het plan passend en ingetogen. Daarmee doet het geen afbreuk aan de omliggende karakteristieke bebouwing. De zuidgevel sluit aan op de openbare ruimte en opent zich daarnaartoe. De noordgevel kent een gesloten karakter waarmee rekening wordt gehouden met het aanliggende woonperceel.

4 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage). Er is slechts sprake van twee extra

woningen en van een (zeer) beperkt ruimtebeslag. Dit blijkt ook uit de uitvoerbaarheid van de relevante (milieu)thema's, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, milieuzonering en externe veiligheid, zoals benoemd in hoofdstuk 4 van onderhavig plan.

Geconcludeerd wordt dat een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)-procedure niet nodig is. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verandering naar een 'strenger bodemgebruik'. Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra (Inventerra, d.d. 6 maart 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de zandige bovengrond niet verontreinigd is. In het mengmonster met klei is lood en zink aangetoond en lichte verontreinigingen met overige metalen en PAK. Na separate en aanvullende analyses blijkt dat de sterke verontreiniging zich in de bodemlaag van 0,2– 0,5 m-mv bevindt.

In voorbereiding op de planvorming is door de initiatiefnemer het bestaande pand reeds gesloopt. Ook is de fundering weggehaald en is het gebied ontgraven, waarbij de grond tot 0,8 m-mv is verwijderd. Daarmee is de verontreinigde grond meer dan voldoende verwijderd. Vervolgens zijn de gronden aangevuld met zand, grond en recyclinggranulaat. Hierbij zijn certificaten afgegeven.

Geconcludeerd kan worden dat er een aanvullend bodemonderzoek nodig is om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de toekomstige woonbestemming, eventueel nadat sanering heeft plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek dient uitgevoerd te zijn ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

In 2021 is gebleken dat NO₂ en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief is een kleinschalige ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) bedragen respectievelijk 15 µg/m³, 8 µg/m³ en 13 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

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

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen.

Wegverkeerslawaai

De beoogde woningen liggen binnen de zones van de N446 (Kerkweg / Kruisweg) en een 50 km-weg (Boddens Hosangweg) op respectievelijk ca. 65 m en 120 m afstand. Dit betreffen allen geluidgezoneerde wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door Van der Boom (Van der Boom, 24 juli 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2). Daarnaast liggen de woningen in de nabijheid van een aantal 30 km-wegen zonder geluidzone.

De geluidsbelasting door wegverkeer op de N446 bedraagt ten hoogste 45 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op deze weg niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op het 50 km-deel van de Boddens Hosangweg bedraagt

ten hoogste 18 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. Ook op deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op alle 30 km-wegen samen bedraagt ten hoogste 37 dB na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op alle wegen samen bedraagt ten hoogste 51 dB zonder aftrek.

Voor de gevels van de woningen, met een geluidbelasting van ten hoogste 51 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Spoorweglawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ca. 3,5 km afstand. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaai

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.2.4.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de kern Woubrugge. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het plangebied wordt door deze mix aan functies aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd.

Direct naastgelegen aan de oostzijde van het plangebied is een restaurant in de categorie 1 gelegen aan de Raadhuisstraat 2 ('t Oude Raadhuys). De benodigde afstand is hiervoor is 0 meter in een gemengd gebied. Deze functie vormt daarmee geen belemmering.

Op 340 meter afstand is een bedrijf in de categorie 4.1 gelegen aan het Weteringpad 21A (Jachthaven Hollandia B.V.). De benodigde richtafstand is hiervoor 100 meter in een gemengd gebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

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

Planspecifiek

Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de risicokaart geraadpleegd:



Uitsnede risicokaart, plangebied blauw omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er met onderhavig initiatief geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Wel is op een afstand van ca. 53 m ten zuiden van het plangebied de provinciale weg N446 gelegen. De N446 is een weg waar mogelijk gevaarlijke stoffen over worden vervoerd en de planlocatie is gelegen in het invloedsgebied van deze weg. De gemeente Kaag en Braassem heeft deze weg aangewezen als transportroute voor gevaarlijk stoffen in haar routeringsbesluit, maar op de risicokaart is de weg niet

aangemerkt als een route met een extern veiligheidsrisico. De N446 vormt hiermee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Ook is op een afstand van ca. 3,2 km ten westen van het plangebied de rijksweg A4 gelegen. De A4 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd, vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m en een groepsrisicocontour 10^{-7} van 65 m. Een risicoberekening is echter niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het WB21 worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van

water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioalgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

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

het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

Het plan voorziet in de sloop van (voormalige) bebouwing (kantoor en garage), waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen (incl. schuurtjes) worden opgericht. Aan de noordzijde van de woningen worden bijbehorende tuinen ingericht. Verder zal in de nieuwe situatie sprake zijn van voetpaden, (vier) parkeerplaatsen en een aanrijroute voor (twee) parkeerplaatsen via de oostelijk gelegen openbare parkeerplaats. Een en ander wordt hierna in een verhardingsbalans uiteengezet.

Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Kantoor en garage	105 m ²
Erfverharding bij kantoor (incl. parkeerplaatsen)	245 m ²
Totale verharding bestaande situatie	350 m ²
Nieuwe situatie	Oppervlakte (m²)
Woningen en schuurtjes	103 m ²
Erfverharding bij woningen (incl. parkeerplaatsen)	223 m ²
Toegang via openbare parkeerplaatsen (verwijdering groen)	12 m ²
Totale verharding nieuwe situatie	338 m ²
Vershil	Afname van 12 m²

In de huidige situatie is de locatie bebouwd en vrijwel volledig verhard (350 m²), waaronder ca. 105 m² aan bebouwing (kantoor en garage). De nieuwe woningen (incl. schuurtjes) bedragen in totaal ca. 103 m². Tevens worden er nieuwe tuinen aangelegd van in totaal ca. 45 m², waarvan de helft wordt gerekend tot verharding, wat zorgt voor een afname van 22 m² aan erfverharding. Daarnaast zal door het wegnemen van openbaar groen, ten behoeve van de aanrijroute voor de twee noordelijke parkeerplaatsen, 12 m² aan verharding worden toegevoegd aan het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een afname van 12 m² aan verharding in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Watercompensatie is daarom niet van toepassing op dit plan.

Watergangen

Het plangebied valt niet binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterafvoer

Voor afvalwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Het afvalwatersysteem wordt zodanig vormgegeven dat het hemelwater kan worden afgekoppeld richting het oppervlaktewater.

Conclusie

De wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Derhalve is een 'Quickscan Wet natuurbescherming' uitgevoerd (Blom Ecologie, dd. 16 januari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3).

Soortenbescherming

Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus (soortenbescherming). Dit is middels een technische inspectie, voorafgaand aan de sloop, uitgevoerd. Gebleken is dat er geen nestplaatsen aanwezig waren waarna de bebouwing is gesloopt. Deze

sloop is uitgevoerd vanwege de slechtere staat van het pand, de leegstand en het vandalisme wat plaatsvond.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (De Wilck) bevindt zich op een afstand van ruim 8 km. Echter, De Wilck is geen voor stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck op 9,5 km. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is van externe werking op de omliggende gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

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

Conclusie

De voorgenoemde ruimtelijke ingreep is uitvoerbaar en ondervindt geen belemmering op grond van ecologie.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Archeologie - 1'. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 4568, d.d. 23 februari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

In het plangebied is het voornemen de gesloopte bebouwing te herontwikkelen en er twee nieuwe woningen voor terug te bouwen. Op basis van het archeologisch onderzoek geldt een hoge archeologische verwachting op resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd, die zich vanaf een diepte van 45 cm -Mv al kunnen bevinden. Daarom wordt in het kader van de herontwikkelingen geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren. Dit onderzoek kan het beste bestaan uit een archeologische begeleiding van de sloop van de fundering op de planlocatie en een daaropvolgende opgraving van de uit te graven bouwputten voor de woningen. Inmiddels is de betonnen plaat weggehaald en bleek er geen verdere fundering te zijn. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor het ontgraven van de nieuwe funderingen wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande advies blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Het noodzakelijk nadere onderzoek (archeologische begeleiding van het ontgraven van de nieuwe funderingen) zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden.

4.6 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied en de bestaande bebouwing betreft geen karakteristiek pand of rijksmonument. Ook zijn er geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

4.7.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van 2 woningen brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. In navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Twee-onder-één-kapwoning	2	7,0-7,8	14-15,6
Totaal	2		14-15,6

De totale verkeersgeneratie die de bovengenoemde woningen met zich meebrengen bedraagt minimaal 14 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie is ontsloten via de Raadhuisstraat, welke aansluit op de Kruisweg en de Boddens Hosangweg.

In de oude situatie was er ook sprake van verkeer en wellicht ook zwaar vrachtverkeer ten behoeve van de horecafunctie op de planlocatie. In deze context gaat het om een relatief geringe toename van het aantal

verkeersbewegingen voor deze weg en kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden met de huidige ontsluiting.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW-kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

De Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit de beleidsregel is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. Voor de planlocatie is uitgegaan van het gebied 'rest bebouwde kom'.

De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte van het voorgenomen plan weer.

aansluiting beleidsregel	aantal	parkeernorm per woning	parkeerbehoefte
Parkeernormen Kaag en Braassem 2018			
Twee-onder-één-kapwoning	2	1,8-2,6	3,6-5,2
Totaal	2		4-6

Uit voorgaande tabel volgt dat er conform de Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 afgerond minimaal 4 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De beoogde ontwikkeling maakt 4 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. Daarvan worden twee parkeerplaatsen direct haaks aan de Raadhuisstraat gesitueerd, direct naast een serie reeds bestaande parkeerplaatsen. De overige twee parkeerplaatsen worden min of meer tussen de woningen en de hiervoor genoemde parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zullen te bereiken zijn vanaf het openbare parkeerterrein. Hiervoor moet een klein stukje groen wijken. Hierover is afstemming geweest met de gemeente.

Hiermee kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in Hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen

Het noordelijke deel van het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. De beoogde bebouwing bestaat uit twee hoekwoningen. Daarbij is tevens per bouwvlak de maximum groot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede het maximum aantal wooneenheden. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zijn maximale maatvoeringen opgenomen.

Tuin

De voortuinen in het noordelijke deel van het plangebied worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hierbij zijn de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' overgenomen.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie 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 wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

In het kader van het oorspronkelijke initiatief, een ontwerp met twee bouwlagen, zijn omwonenden en kleinschalige detailhandels in de buurt van de planlocatie ingelicht. Destijds hebben vrijwel alle omwonenden akkoord gegeven op het initiatief, met uitzondering van de Van Hemessenkade 10 die bezwaar maakte tegen de omvang van het plan (twee bouwlagen). Daarop hebben deze omwonenden (Van Hemessenkade 10) het initiatief overgenomen en aangepast door het ontwerp te beperken tot één bouwlaag en een kap.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners om op de inhoud te reageren.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In een reactie laat het Hoogheemraadschap van Rijnland (11 oktober 2023) weten geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Er wordt daarom een positief wateradvies gegeven. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig. Daarnaast worden nog wat adviezen gegeven ten aanzien van het (mogelijke) gebruik van het terrein in de toekomst:

- Ten aanzien van 'voorkomen wateroverlast/ toename verhard oppervlak': indien in het vervolg een herinrichting van het terrein zal plaatsvinden, mag er geen wateroverlast ontstaan (bij andere percelen) bij regenval. Zeker bij een toename van verharding in combinatie met een ophoging van een perceel kunnen er problemen optreden. Het is dan belangrijk dat er maatregelen worden genomen zoals: het graven van wadi's en het plaatsen van waterdoorlatende verharding, regentonnen (voorziet ook in hergebruik van water), groene/blauwe daken, ondergrondse infiltratiekragen (waarbij ervoor gezorgd wordt dat hierboven bijvoorbeeld geen auto's worden gewassen).
- Ten aanzien van 'klimaatadaptatie': klimaatadaptief bouwen, waardoor problemen, zoals wateroverlast bij extreme buiten, worden voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan de juiste indeling van een klimaat-robuuste wijk: bebouwing op terpen, stoepen daaronder, wegen verlaagd en waterminnende groen/bomen in het laagste deel van de wijk. Zo ontstaat er maximale berging en minimale overlast en kosten.

- Ten aanzien van 'grondwateronttrekking': voor het aanleggen van bijvoorbeeld een riolering is er vermoedelijk een grondwateronttrekking nodig. Daarnaast moet het onttrekken van grondwater altijd worden gemeld (mogelijk valt het onder de vergunningsplicht).

Veiligheidsregio Hollands Midden

In een reactie laat de Veiligheidsregio Hollands Midden (2 oktober 2023) weten in het kader van de fysieke veiligheid geen advisering benodigd is voor onderhavig plan. Zo zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en open water zijn aanwezig). Ook past de nieuwe ontwikkeling binnen het profiel van de vastgestelde 'Categorie 2' met het overheersende kenmerk 'Woningen' / 'Gebouwen voor zelfredzame personen'. Tot slot wordt ten aanzien van de basisnetroute A4 (de planlocatie bevindt zich binnen het effectgebied van deze transportroute) geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te schakelen, zodat aanwezigen veilig kunnen schuilen. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend/ontvangen.