

bestemmingsplan

Ofwegen 7, Woubrugge

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPOFWEGEN7-VAS1

Datum: 31 mei 2021

Contactpersoon Buro SRO: S. Koop | J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR200278

Opdrachtgever: Dhr. Ploeg, J. van der

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 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Milieu	19
4.3 Water	26
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.5 Verkeer en parkeren	29
5 Economische uitvoerbaarheid	31
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	32
6.3 Verslag zienswijzen	33
7 Juridische planbeschrijving	34
7.1 Algemeen	34
7.2 Verbeelding	34
7.3 Planregels	34
7.4 Wijze van bestemmen	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de percelen aan de Ofwegen 7 te Woubrugge te herontwikkelen. Hierbij worden de bestaande woning en opstallen gesloopt. Tevens wordt de stacaravan op het zuidelijke gedeelte van het perceel gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen met nieuwe bijgebouwen gerealiseerd.

Op 30 juni 2020 heeft het college een besluit genomen op het principeverzoek voor de beoogde ontwikkeling aan de Ofwegen 7. Burgemeester en wethouders hebben een positieve grondhouding aangenomen t.o.v. het initiatief om twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren, nadat nagenoeg alle bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. De gronden beschikken over de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie', waar slechts één woning en één stacaravan met een oppervlakte van maximaal 36 m² zijn toegestaan. Om het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende initiatief is gelegen aan de Ofwegen 7 te Woubrugge. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend onder de gemeente Woubrugge, sectie A, perceelnummers 531, 1240, 1241 en 2285 met een totaal oppervlak van ca. 3.800 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



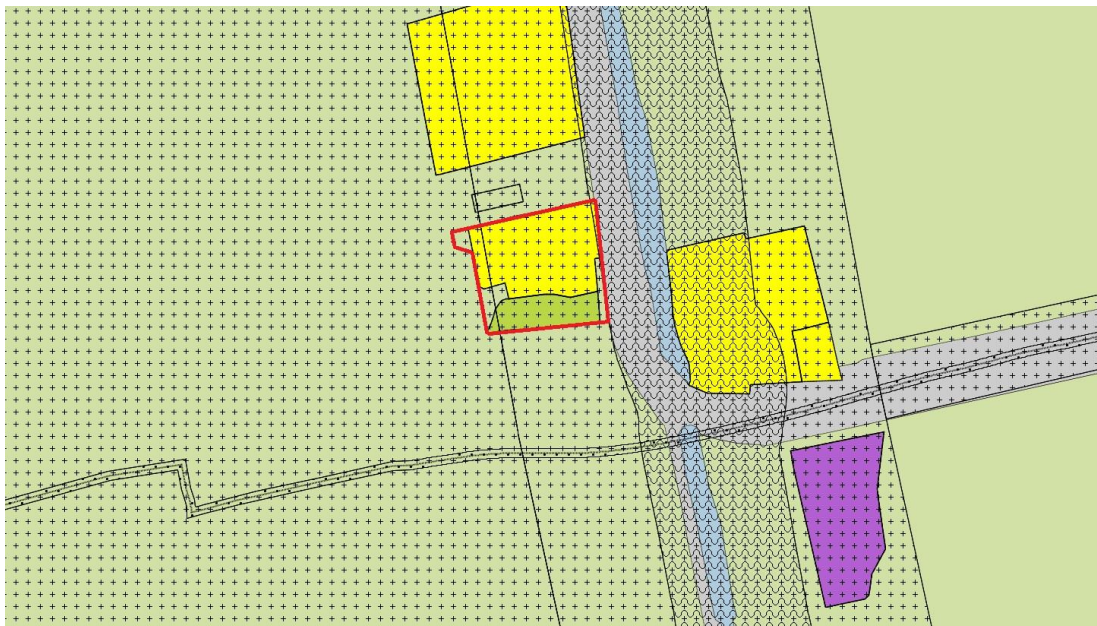
Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 28 mei 2018. De navolgende afbeelding toont een afbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De noordelijke gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming 'Wonen' beschikt over een bouwvlak waar één woning is toegestaan. Het bouwvlak mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Daarnaast beschikken de gronden over de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Het uitbreiden van bestaande bebouwing is hier niet toegestaan.

In het zuidelijke deel beschikken de gronden van het plangebied over de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 2'. Op deze gronden is een stacaravan of trekkershut met een oppervlakte tot 36 m² toegestaan.

Naast de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is een klein deel van de gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op deze gronden is geen bouwvlak aanwezig.

Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Tevens zijn de meest oostelijk gelegen gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', welke primair bestemd zijn voor de waterkering.

Het voorgenomen initiatief om twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te ontwikkelen is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 op de maatschappelijke haalbaarheid, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische planopzet beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Ofwegen 7 te Woubrugge staat in de huidige situatie één vrijstaande woning met een aantal opstallen, zoals een hooiberg en schuren. De vrijstaande woning en de bijbehorende opstallen zijn door de jaren heen in verval geraakt en verkeren in een matige tot slechte staat. Het noordelijke deel van het plangebied bestaat voor een groot deel uit verharding. Naast de verharding is er rond het plangebied veel groen aanwezig. Het perceel is ontsloten door middel van een inrit aan de Ofwegen (N446).

De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de huidige situatie.



Impressie van de huidige situatie

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied heeft een groene uitstaling en beschikt over een recreatiebestemming. Hier staat een verouderde stacaravan van ca. 36 m² op een 'eilandje'. De stacaravan is te bereiken vanaf het perceel van Ofwegen 7.

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorgenomen plan voor het perceel aan de Ofwegen 7 worden de voormalige boerderij, opstallen en stacaravan gesloopt, waarna het plangebied wordt herontwikkeld. Er worden op het terrein twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden ontsloten door middel van een gezamenlijke erfonthuizing. De eerste woning wordt, op de plaats van de bestaande woning, dicht aan de weg gerealiseerd. De tweede woning wordt verder achter op het terrein gepositioneerd, in lijn met de watergang rond het 'eilandje'.

De bestaande hooiberg blijft behouden en wordt gerestaureerd. De hooiberg functioneert als bijgebouw van de woning aan de weg. Verder achter op het perceel wordt een bijgebouw voor de tweede woning gerealiseerd. In totaal worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd, twee naast de hooiberg en twee naast het nieuwe bijgebouw.

Het woonerf krijgt een groene inrichting met erfbeplanting op de achterste erfgrens. De erfruimte wordt begeleid door hagen en rijen bomen. De bestaande watergangen blijven met voorliggend plan behouden.

Het zuidelijke deel van het plangebied krijgt een groene en natuurlijke invulling, waarbij het 'eilandje' behouden blijft. De gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Op dit gedeelte wordt verder geen bebouwing gerealiseerd.

De navolgende afbeeldingen tonen een situatieschets van de toekomstige situatie en impressies van de beoogde woningen.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: Buro SRO)



Impressies woningen (links woning 1, rechts woning 2)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Planspecifiek

De SVIR is gezien de aard en omvang van het project 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 die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. 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 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

1. 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.

2. 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.
3. 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 marktvraag 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 bij 11 woningen.

De beoogde ontwikkeling aan de Ofwegen in Woubrugge heeft slechts betrekking op de realisatie van één extra vrijstaande woning dan in de huidige situatie is toegestaan. Daarnaast wordt de stacaravan op het zuidelijke gedeelte van het plangebied gesloopt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Om die reden is verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 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.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

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

Het onderdeel 'Ruimtelijke hoofdstructuur' is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang, gezien de aard en omvang van het initiatief.

Ten aanzien van 'Ambities en sturing' zal er met de nieuwe vrijstaande woningen aandacht worden geschonken aan duurzaamheidsmaatregelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie voor 'energievernieuwing'. De ontwerpen van de beoogde woningen zijn nog niet uitgewerkt. De duurzaamheidsmaatregelen zullen in een later stadium worden uitgewerkt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw. De woning zal minimaal voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. De andere ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast is voor de beoogde ontwikkeling de 'omgevingskwaliteit' van belang. Hiervoor worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten navolgend nader omschreven:

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in een veencomplex. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast zijn in dit gebied een groot aantal bestaande en voormalige plassen. Richtpunt voor dit gebied is dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorgdragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht

op het beperken van de bodemdaling. In de huidige situatie is er al bebouwing aanwezig op de planlocatie. Deze bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen terug gebouwd. Het veenlandschap, veen en de veenpakketten zullen dan ook niet aangetast worden met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het lint. Eén van de woningen wordt aan het lint gebouwd en één woning krijgt een ondergeschikte positie op het erf. De bouwstijl sluit aan op de lintbebouwing en de karakteristieke hooiberg blijft behouden.

Tevens bevindt het plangebied zich in een 'Veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het landschap. Het verkavelingspatroon blijft gelijk en de bebouwing wordt zoveel mogelijk teruggebouwd op de plek van de huidige bebouwing. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande structuur van het lint.

Beleidskeuzes

Ten aanzien van het onderdeel 'Beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat de ontwikkeling aansluit bij: 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. Navolgend worden de relevante elementen van het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied toegelicht met betrekking tot de beoogde wijziging.

Herkenbaar 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. Ambities hierbij zijn onder andere het handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling, nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap en bij nieuwe ontwikkelingen dient er zorg gedragen te worden voor zichtrelaties. Met de beoogde ontwikkeling blijft de bestaande verkaveling behouden. Daarnaast krijgt het zuidelijke gedeelte van het plangebied een natuurlijke en groene uitstraling met doorzichten naar het achtergelegen open landschap.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

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). De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande kavelstructuren en betreft de ontwikkeling van slechts twee woningen aan de Ofwegen waar meerdere vrijstaande woningen gesitueerd zijn. Daarmee past de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen 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. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat bij onderhavig initiatief geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sub b niet van toepassing. Bovendien betreft het hier geen locatie groter dan 3 hectare. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland-Rijnland

Op 14 maart 2018 heeft het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland de nieuwe Regionale woonagenda (Woonagenda) vastgesteld. Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

Kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte

Bij de beoordeling van de vraag of behoefte bestaat aan een bepaalde woningbouwontwikkeling wordt zowel gekeken naar kwantiteit als naar kwaliteit. De kwantitatieve behoefte gaat in op het aantal te realiseren woningen, terwijl de kwalitatieve behoefte ziet op het type woning/woonmilieu.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte wordt in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland nog berekend op basis van een actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) en de daaruit voortvloeiende bandbreedte, waarbij in het onderliggend beleidsstuk de onderkant van de bandbreedte wordt gebruikt voor het aantonen van de behoefte. De getoonde cijfers tonen daarom de minimale behoefte.

Uit de Woonagenda blijkt dat de harde plancapaciteit (zoals plannen op basis van (onherroepelijke) bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen of anderszins, concrete afspraken tussen verschillende overheden) de kwantitatieve behoefte tot 2019 overstijgt. Dit betekent dat er meer plannen op de stapel liggen dan strikt noodzakelijk is. Dit is echter een normale ontwikkeling bij het programmeren van woningbouw, omdat altijd sprake zal zijn van enige planuitval of vertraging.

De plancapaciteit voor de behoefte op korte termijn is voldoende. Bij vertraging ontstaat er echter een tekort. Voor de behoefte op de lange termijn (na 2022) zijn er nog ruim onvoldoende plannen vastgesteld.

Planspecifiek

Op basis van de analyses blijkt dat er nog beperkte ruimte voor nieuwe ontwikkelingen bestaat. Echter is er op de lange termijn wel een aanzienlijke behoefte aan woningbouw. Het plangebied is gelegen in subregio Oost met een dorps/landelijk woonmilieu. De Regionale Woonagenda geeft aan dat woningen in het landelijk woonmilieu niet alleen voorzien in de eigen regionale behoefte, maar ook deels in de bovenregionale behoefte.

Volgens de woningbehoefteraming (WBR) is er een behoefte aan ca. 30.000 nieuwe woningen in de periode 2015-2030. Voor Holland Rijnland Oost is er in de periode 2017-2030 een woningbehoefte van ca. 7.380 woningen. Hiermee kan er gesteld worden dat er een behoefte aan nieuwe woningen is binnen de regio. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen in een landelijk woonmilieu levert hier een bijdrage aan.

Daarnaast worden de woningen gasloos uitgevoerd en worden er nog nadere duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Zo zullen er duurzame materialen gebruikt worden en zal er gebruik gemaakt worden van duurzame systemen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 actualisatie 2017

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV 2017) vastgesteld. Per thema is de voorgaande visie aangepast op het meest actuele beleid. Ook de dorpsperspectieven zijn, op basis van bijeenkomsten in de dorpen, opnieuw in uitgebreidere vorm opgesteld.

De geactualiseerde MRSV gaat uit van een horizon van acht jaar; de toekomstige ontwikkelingen tot 2025. De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook het hoogheemraadschap van Rijnland staat de komende jaren voor enkele grote opgaven, met name op het gebied van waterberging, waarbij zij nauw samenwerkt met de gemeente. De gemeente maakt in de MRSV vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
2. wonen in alle kernen; aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt door diverse veranderingen, met oog voor de eigen kracht en karakter van elke kern.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar staat niet altijd voorop; sturing op een goede ruimtelijke ordening met aandacht voor kwetsbare gebieden, duurzaamheid en een goede afweging per potentiële ruimtelijke ontwikkeling.
4. ontwikkelen door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

De strategische keuzes zijn geen pasklare antwoorden op vraagstukken, maar geven richting bij het zoeken naar passende oplossingen. Deze strategische keuzes werken door in de structuurvisie en de beleidskaders.

Planspecifiek

Het initiatief sluit met name aan bij de strategische keuze 2: 'wonen in alle kernen'. Hierbij staat de kwaliteit van samen leven voorop. Elke kern in de gemeente Kaag en Braassem heeft zijn eigen kracht en karakter. De één is geschikt voor landelijk wonen en de ander biedt meer ruimte voor werken en voorzieningen.

Bij het toevoegen van nieuwe woningen dient 30% sociale woningbouw te zijn, waarvan 25% huur en 5% koop. De nadruk binnen de gemeente ligt op de behoefte aan sociale woningen, woningen voor starters, middeninkomens en een geschikt aanbod voor senioren. Echter blijkt uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, zie [toelichting paragraaf 3.3.1](#), dat er ook een behoefte bestaat aan woningen in het dorpse/landelijke woonmilieu. Onderhavig plan sluit hier op aan. Het percentage sociale woningbouw zal worden afgekocht d.m.v. een bijdrage aan het sociale vereveningsfonds.

Daarnaast wordt er aangesloten op strategische keuze 3: 'ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar niet altijd voorop'. Het is niet altijd mogelijk om het behoud van het open landschap voorop te stellen. Met voorliggend plan wordt de stacaravan op het zuidelijke gedeelte van het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats krijgen de gronden een natuurlijke inrichting waardoor het zicht op het achterland verbeterd.

Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van de betreffende gronden aansluit bij de MRSV.

3.4.2 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat "in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand" alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de Welstandskaart van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied aan de Ofwegen 7 te Woubrugge in welstandsluw gebied ligt en geen monumentale status heeft. Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. De Welstandsnota vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen met bijgebouwen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het globale bestemmingsplan en past binnen de geldende milieuwetgeving. Hiermee wordt aangetoond dat onderhavig project uitgaat van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

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 een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene

wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het voorliggende plan wordt een groot deel van de huidige bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing terug gebouwd. Met de sloop en nieuwbouw nemen de bebouwingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie nauwelijks toe. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast ligt de planlocatie in het buitengebied van Woubrugge. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek

Het beoogde gebruik van de gronden voor een woonfunctie is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' reeds toegestaan. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen en of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, is ter plaatse van de nieuwe woningen en een slootdemping bodemonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek (7 mei 2020, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) ter plaatse van de oostelijk gelegen woning zijn als volgt. Er zijn lichte verhogingen aan metalen aangetoond in de grond. Deze kunnen worden toegeschreven aan de aanwezigheid van toemaakdek en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en nikkel aangetoond. Dit valt toe te schrijven aan lokaal verhoogde achtergrondconcentraties. Er zijn geen verhogingen aan olie en aromaten aangetoond in de grond en het grondwater. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Daarnaast is ter plaatse van de meer westelijk gelegen woning en een slootdemping binnen het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (3 februari 2021, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Er zijn lichte verhogingen aan metalen en PAK aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan de aanwezigheid van toemaakdek en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. In het venige dempingsmateriaal van de sloot zijn lichte verhogingen aan metalen en PAK

aangetoond. Dit betreft waarschijnlijk verschoven gebiedseigen grond, dat reeds vanwege het toemaakdek licht verontreinigd was. In het zandige dempingsmateriaal is ook een matige verhoging aan PCB's aangetoond. In geen van de andere analyses is een verhoging aan PCB's aangetoond. Er is derhalve waarschijnlijk sprake van een kleine spot. Mogelijk is op deze locatie in het verleden verf gemorst bij het schilderen van de aanwezige schuur. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Tijdens de veldinspectie zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van de gronden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

4.2.2 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

Wonen is een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Ofwegen (N446), waar op het gedeelte nabij het plangebied een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (14 oktober 2020, moBius consult bv, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

De woning die het dichtst bij de weg is gelegen, vervangt de woning die in de bestaande situatie op dit adres is gelegen (in het rapport woning A). Voor deze woning is uitgegaan van de normen uit de Wet geluidhinder voor vervangende nieuwbouw. Voor de andere woning (in het rapport woning B) is uitgegaan van de normen die gelden voor nieuwe woonfuncties. Beide woningen liggen binnen de wettelijke zone van de weg Ofwegen en de Kerkweg.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van de volgende situatie:

- De geluidsbelasting t.g.v. wegverkeer op de weg Ofwegen is op bijna alle gevels van de twee woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde.
- Op de eerste en tweede verdieping van de oostelijke kopgevels is t.g.v. wegverkeer op de weg Ofwegen, ook sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden van 58 dB (woning A) en 53 dB (woning B). Deze oostelijke kopgevels worden ter hoogte van de eerste en tweede verdieping daarom doof uitgevoerd. Op alle andere gevels is de geluidsbelasting t.g.v. wegverkeer op de weg Ofwegen lager of gelijk aan de maximale grenswaarde.
- De geluidsbelasting t.g.v. wegverkeer op de Kerkweg is op alle gevels van de twee woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Doordat er voor woning A sprake is van sloop en nieuwbouw van een bestaande woning is het voor deze woning niet nodig om een hogere waarde vast te stellen. Voor het mogelijk maken van woning B moet wel een hogere grenswaarde worden verleend. In dit kader is onderzocht of de geluidsbelasting verlaagd kan

worden met bron- en overdrachtsmaatregelen. De relatief hoge kosten voor bron- en overdrachtsmaatregelen aan en rond de Ofwegen worden als ondoelmatig beoordeeld.

Ten behoeve van de aanvraag hogere grenswaarden is het akoestisch woon- en leefklimaat beoordeeld. Het akoestisch woon- en leefklimaat wordt voor beide woningen als voldoende tot goed beoordeeld.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de onderzoekszone van een gezoneerd industrieterrein of de onderzoekszone van een spoorweg. Akoestisch onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Er kan geconcludeerd worden dat, mits enkele maatregelen getroffen worden aan de oostgevels en hogere grenswaarde voor woning B verleend wordt, het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt 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 fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) 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.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan maakt de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen mogelijk. Hiermee is het project aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal $19,3 \mu g/m^3$, $11,5 \mu g/m^3$ en $18,5 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen 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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming en dient er getoetst te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Daarnaast mag de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet belemmerd worden vanwege het voorliggende initiatief. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is er bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. De omgeving van de planlocatie kan aangeduid worden als 'rustig buitengebied'.

Aan de Kerkweg 66 bevindt zich op een afstand van ca. 140 m ten zuidoosten van het plangebied een aannemersbedrijf met de milieucategorie 3.1. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 50 m. Met een afstand van ca. 140 m tussen de woningen en het aannemersbedrijf wordt er ruim voldaan aan de gestelde richtafstand.

Daarnaast zijn er ten noorden en zuiden van het plangebied agrarische bedrijven aanwezig. Voor een veehouderij (fokken en houden van rundvee) geldt de milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 m. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Ofwegen 3 op een afstand van ca. 195 m van het plangebied, waarmee ruim wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Gezien voorgaande is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening wat betreft milieuzonering. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect milieuzonering.

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. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling van woningen is er sprake van een kwetsbaar object. Daarom dient de externe veiligheid voor de beoogde ontwikkeling getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast zijn er geen risicovolle transportroutes in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 335 m liggen buisleidingen van Ocap Trading B.V. en Gasunie Transport Services (hogedruk aardgasleiding A-803). Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van 580 m van deze aardgasleiding. Met de ontwikkeling neemt het aantal personen binnen het plangebied minimaal toe. In de huidige situatie is er ook al een woning en een stacaravan voor recreatieve doeleinden aanwezig. Gesteld kan worden dat het groepsrisico nauwelijks zal toenemen.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied als ook de risicobron is hierbij van essentieel belang. Vanwege het vrijkomen van gevaarlijke stoffen is het wenselijk dat het plangebied en de risicobron bovenwinds tenminste tweezijdig kan worden benaderd. Deze route moet geschikt zijn voor het direct gebruik van de hulpdiensten en voldaan aan de maatvoering en draagvermogen voor de brandweer. Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater. Met het voorliggende plan wordt de infrastructuur in de omgeving niet gewijzigd. De huidige bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt als voldoende geacht.

Zelfredzaamheid

Vanwege het snelle karakter van de maatgevende calamiteit is vooral de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen van belang. Hulpdiensten hebben enige tijd nodig om ter plaatse te komen om de calamiteit eventueel nog te kunnen voorkomen.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor het aantal slachtoffers en de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Bij het plaatsvinden van een fakkelbrand bij de gasleiding is de verwachting dat het plangebied te maken krijgt met een hittestralingsintensiteit die afhankelijk is van de afstand ten opzichte van de breuk. Voor personen buiten is het handelingsperspectief om dekking te zoeken bij objecten zoals muren of gebouwen (schuilmogelijkheden). Wanneer de stralingsintensiteit te hoog is en het gebouw bij de brand betrokken dreigt te raken, verdient het advies om onder dekking van het gebouw van de gevaarbron weg te kunnen vluchten.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen aan de Provinciale weg N446. Alle provinciale wegen zijn door de provincie vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart is de N446 niet opgenomen als een weg met extern veiligheidsrisico. Daarnaast bevinden zich geen LPG- en/of LNG-tankstations langs deze route. Er kan dan ook gesteld worden dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg zeer beperkt is.

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen LT3 geldt voor de A4 een effectengebied van meer dan 4.000 m. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 2.000 m uit de as van de A4 en is daarmee gelegen binnen het effectengebied van de A4. Het uitvoeren van een nieuwe risicoberekening is niet noodzakelijk, omdat de afstand tot de A4 meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art. 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de planlocatie 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 het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en

faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Bij sloop van bebouwing moet er getoetst worden aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Verantwoord moet worden dat er geen schade aan beschermde soorten en/of gebieden veroorzaakt wordt met de ontwikkeling. Doordat er met het onderhavige initiatief bebouwing gesloopt wordt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (20 augustus en 10 september 2020, Bureau Natuurzorg, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Op grond van deze quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

De te slopen opstanden (inclusief de stacaravan) en de directe omgeving zijn vrij van beschermde flora en fauna. De sloop kan per direct aanvangen. Indien de sloopwerkzaamheden plaatsvinden gedurende het voortplantingsseizoen, grofweg tussen 15 maart en 1 oktober, is men gehouden de Wet natuurbescherming na te leven voor wat betreft actief bezette nesten. Bij enige twijfel over nestvormen dient kort voor de sloop binnen het voortplantingsseizoen nogmaals te worden gekeken door een ter zake deskundig ecoloog.

Daarnaast zijn er geen vleermuizen en/of verblijfsplaatsen aanwezig in de te slopen bebouwing. De woonboerderij die op de planlocatie is gelegen bevat enkele open stootvoegen. De aftimmering van de woonboerderij en overige opstallen, alsmede het metselwerk van de overige opstallen sluiten naadloos aan en zijn niet toegankelijk voor vleermuizen. Alle potentiële invliegmogelijkheden zijn grondig onderzocht. Er zijn daarbij geen sporen van voormalig of hedendaags gebruik gevonden, ergo de conclusie dat alle bouwsels niet zijn- en worden gebruikt door vleermuizen. De werkzaamheden hebben geen negatieve invloed op mogelijke foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen. De sloop en nieuwbouw hebben geen negatieve invloed op enige vorm van habitat van de vleermuizen.

Negatieve gevolgen op het voortbestaan van beschermde en algemene soorten wordt niet verwacht. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig. Voor de soortgroepen grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op alle soorten flora en fauna is het hele jaar de zorgplicht van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de strategische reservering natuur of een belangrijk weidevogelgebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 6 km van het Natura 2000-gebied De Wilck. Het Natura 2000-gebied De Wilck is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Nieuwkoopse Plassen en De Haack en ligt op een afstand van meer dan 10 km van het plangebied. Gezien de aard en omvang, en de afstand tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan gesteld worden dat er geen sprake van significante effecten zal zijn. Een AERIUS-berekening is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.3 Water

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

Op rijksniveau en Europees 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 Waterplan.

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 Waterbeleid voor de 21e eeuw 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 het 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 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. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater 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. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan 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 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en beleidsregels 2015

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versies betreffen de Keur Rijnland 2015 en de Uitvoeringsregels Keur 2015.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Watercompensatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor een groot deel uit verhard oppervlak. Met de sloop van de huidige bebouwing en de herinrichting van het erf zal de oppervlakte aan verharding dan ook afnemen. Daarnaast worden er geen watergangen gedempt. Om die reden is watercompensatie niet noodzakelijk.

Waterkeringen

De meest oostelijke strook van het plangebied ligt in de beschermingszone van een regionale waterkering. Op dit deel van het plangebied wordt er niet gebouwd en vinden er geen werkzaamheden plaats. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Riolering en afkoppeling

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolsysteem. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Conclusie

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

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 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

De gemeente Kaag en Braassem heeft een archeologische beleidskaart op laten stellen voor haar gebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied zwart omcirkeld)

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem ligt het plangebied grotendeels in een ontginningsas. Voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Echter wordt het grootste deel van de nieuwe bebouwing gebouwd op reeds verstoorte gronden. Daarnaast worden de gronden van het plangebied opgehoogd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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

4.4.2 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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Tevens zijn er binnen het plangebied geen gemeentelijke- en/of rijksmonumenten aanwezig. Het meest nabijgelegen monument bevindt zich ten noorden van het plangebied aan de Ofwegen 5. Het betreft een rijksmonumentale boerderij. De beoogde ontwikkeling heeft verder geen invloed op dit monument.

De planlocatie is gelegen aan een polderlint. Door één van de woningen aan het lint te bouwen en de tweede woning verder achter op het terrein te bouwen blijven de karakteristieken van het lint zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt het zicht naar het achtergelegen landschap verbeterd en sluit het zuidelijke gedeelte van het plangebied hier beter op aan.

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

4.5 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.

4.5.1 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 wegstrijdt.

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

Voor de beoogde ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen aan de Ofwegen 7 te Woubrugge moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn voor het verkeer. Om die reden is aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' bekeken wat de verkeersgeneratie van de twee vrijstaande woningen is.

Het plangebied bevindt zich in een 'weinig stedelijk' gebied in het 'buitengebied'. Conform de CROW-publicatie 381 bedraagt hier de verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. De twee vrijstaande woningen veroorzaken een verkeersgeneratie van 16,4 voertuigbewegingen per etmaal. Deze minimale verkeersgeneratie kan door middel van de huidige ontsluiting opgevangen worden. Er worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht.

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

4.5.2 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.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft de Nota parkeernormen 2018 opgesteld om voor de gehele gemeente de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Voor een vrijstaande woning in het 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' gebied geldt volgens de parkeernormen van Kaag en Braassem een norm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Met de beoogde ontwikkeling zullen er minimaal vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het 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 het bestemmingsplan 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 6.4a 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. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan 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 provincie en Rijk 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.

Een ontwerp bestemmingsplan 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 de dag 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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Het beoogde plan is voorgelegd door middel van een brief aan de bureaus aan de Ofwegen en Kerkweg. Alle brieven zijn ondertekend teruggestuurd. De reacties op de plannen waren positief.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het (concept) ontwerpbestemmingsplan op 7 november 2020 aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om op de inhoud van het bestemmingsplan te reageren. Het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Omgevingsdienst West-Holland hebben een reactie gegeven op het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Vanwege de ligging van het plangebied nabij een buisleiding wordt geadviseerd om het binnengaan van rook en toxische stoffen tegen te gaan. In paragraaf 4.2.5 Externe veiligheid is dit advies opgenomen.

Omgevingsdienst West-Holland

De omgevingsdienst had naar aanleiding van de beoordeling opmerkingen op de aspecten milieueffectrapportage, bodem, geluid, externe veiligheid en ecologie. De paragrafen 4.1 Milieuzonering, 4.2.1 Bodem, 4.2.2 Geluid, 4.2.5 Externe veiligheid en 4.2.6 Ecologie zijn aangepast. Daarnaast zijn er verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd en is de quickscan flora en fauna aangepast.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken, vanaf 4 maart 2021 t/m 14 april 2021, ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De Nota van beantwoording zienswijzen is in de bijlagen bij toelichting bijlage 5 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer 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.

7.2 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).

7.3 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.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 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 dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- 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).

7.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Het hobbymatig houden van vee is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Een uitzondering hierop zijn erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonpercelen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen in samenhang met de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooijlijn te worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 150 m² en dieper dan 30 cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Waterstaat - Waterkering

Het meest oostelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen een regionale waterkering. Ter bescherming van deze waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.