

bestemmingsplan
 Europaplantsoen 58
 Hoogmade
 Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2023-02-01

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. J. van Nuland | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR220041

Opdrachtgever: Bolton Ontwikkeling B.V.

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	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Stedenbouwkundige inpassing en molenbiotoop	13
3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Bodem	28
4.3 Geluid	29
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Bedrijven en milieuzonering	31
4.6 Externe veiligheid	34
4.7 Ecologie	35
4.8 Water	37
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10 Verkeer en parkeren	41
5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Verbeelding	44
5.3 Planregels	44
5.4 Wijze van bestemmen	45
6 Economische uitvoerbaarheid	46
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1 Algemeen	47
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	47
7.3 Verslag zienswijzen	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie aan het Europaplantsoen 58 te Hoogmade te herontwikkelen. Daarbij is het voornemen om de bedrijfsactiviteiten van de scheepswerf en jachthaven te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats wordt beoogd zes vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast wordt voorzien in een parkeervoorziening voor de ligplaatsen in de haven. De ontwikkelingen vinden alleen plaats op het vaste land, op het water zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Op 31 januari 2022 is voor onderhavig initiatief een principeverzoek ingediend. De gemeente Kaag en Braassem heeft op 29 maart 2022 kenbaar gemaakt dit een wenselijke ontwikkeling te vinden en onder voorwaarden te willen meewerken.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 23 november 2020. De gronden beschikken over een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw en reparatiebedrijf' en een recreatiebestemming met de aanduiding 'jachthaven' en 'horeca'. De ontwikkeling van de woningen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Met dit bestemmingsplan komen de bedrijfsbestemming en recreatiebestemming (inclusief horeca aanduiding) te vervallen en wordt onder meer de bestemming 'Wonen' opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van onderhavig initiatief is gelegen aan het Europaplantsoen in het noordoostelijke gedeelte van de kern Hoogmade. Dit gedeelte ligt ten westen van de rivier Noord Aa en ten noorden van de rivier Kromme Does. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Woubrugge, sectie D, perceel 275, 1686, 1687 (deels), 1814 (deels) en 2315 (deels). Op de randen van perceel 1814, grenzend aan perceel 275, ligt de bedrijfsbestemming. Deze bedrijfsbestemming wordt wegbestemd, waardoor deze gronden binnen het plangebied vallen.

Het plangebied is gelegen ter plaatse van het scheepsbouw- en reparatiebedrijf en de jachtwerf. Rondom het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen, water, de jachtwerf en agrarische gronden.

Op de navolgende afbeeldingen staan de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 23 november 2020. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw en reparatiebedrijf' en de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'jachthaven' en 'horeca'. Daarnaast hebben enkele kleine stroken in het noorden van het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' en de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bedrijfsbestemming is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw en reparatiebedrijf' een scheepsbouw- en reparatiebedrijf c.q. jachtwerf vallende onder categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 6 m.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie, dierenweiden, zon- en ligweiden en jongerenontmoetingsplaatsen. Tevens is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' een jachthaven met bijbehorende voorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van de watersport toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een horecabedrijf als bedoeld in lid 1.38 onder 2, 3, 5 en 6 van het bestemmingsplan toegestaan (restaurant, dagzaak, koffie/theehuis, cafetaria/snackbar). Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en zijn woningen niet toegestaan. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 4 m en een maximale goothoogte van 3 m.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ook beschikt het gehele plangebied over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en gedeeltelijk 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkeringen. Hier mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels,

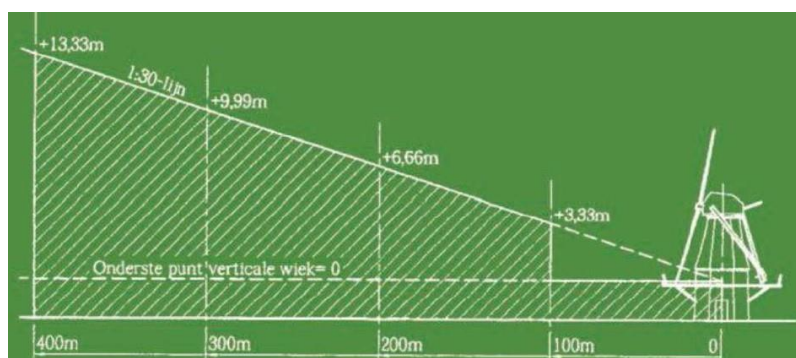
uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Molenbiotoop

Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'. De gronden voorzien van deze gebiedsaanduiding zijn bedoeld voor bescherming en behoud van vrije windvang en het zicht op de molen. In artikel 27.2 lid a wordt het volgende gesteld:

- a. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en/of b is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Omdat de beoogde woningbouw binnen 400 m afstand van de Hoogmadese molen ligt dient berekend te worden of er beperkingen aan de maximum bouwhoogte worden gesteld. Voor de molen geldt de formule weergegeven in de navolgende afbeelding, ervan uitgaande dat het gebied valt onder een stedelijk gebied. Deze methode is opgenomen in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. De totale afstand van de beoogde woningen tot het hart van de molen dient opgedeeld te worden. Voor de afstand buiten bestaand stads- en dorpsgebied dient met 1/100ste gerekend te worden en binnen bestaand stads- en dorpsgebied met 1/30ste.



Formule molenbiotoop (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Voor de berekening zijn de volgende gegevens relevant:

- Maaiveldhoogtes: De maaiveldhoogte ter plaatse van de molen bedraagt 1 m, de maaiveldhoogte ter plaatse van de kavel bedraagt -0,56 m (Het verschil is daarmee 1,56 m).
- Afstand middelpunt molen tot bestaand stads- en dorpsgebied: 210 m.
- Afstand binnen bestaand stads- en dorpsgebied tot bouwvlak: 65 m.
- Hoogte onderste punt verticaal staande wiek: ca. 0,5 m.

Uit de voornoemde gegevens komt de volgende berekening voort voor de noordelijkste woning: $(210 \text{ m}/100) + (65 \text{ m}/30) + 1,56 \text{ m} + 0,5 \text{ m} = 6,33 \text{ m}$. Hieruit blijkt dat conform artikel 27.2 van het geldende bestemmingsplan de bouwhoogte maximaal 6,33 m mag bedragen. In voorliggend bestemmingsplan is een maximum bouwhoogte van 10,5 m vastgelegd. Daarmee wordt niet aan deze eis voldaan. Zoals in lid c wordt aangegeven kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a en b. In de huidige situatie is het bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 6 m toegestaan. Dit is een zeer groot gebouw, iets meer dan 800 m² oppervlakte. Hierdoor wordt de vrije windvang en het zicht op de molen reeds sterk beperkt door bebouwing. Het gebouw is oost-west georiënteerd en houdt daardoor veel zicht en wind tegen. Het grote gebouw wordt gesloopt en er worden zes vrijstaande woningen gerealiseerd. De hoogte van de beoogde woningen (10,5 m) is groter dan nu mogelijk is in het geldende bestemmingsplan (9 m), maar het totale bebouwd oppervlak zal met 500 m² kleiner zijn dan het bestaande bedrijfsgebouw. Dit wordt nader onderbouwd in [toelichting paragraaf 2.3](#), waar ook op de stedenbouwkundige inpassing ingegaan wordt. Het geheel is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast wordt het volume opgedeeld in zes woningen waardoor de vrije windvang en het zicht minder worden beperkt dan bij één groot massief gebouw. Het bebouwingsvolume neemt af van 6.000 m³ tot 4.500 m³. Tevens staan de woningen naast elkaar en niet over de gehele breedte van het perceel verspreid. Ten slotte is de hoogte berekend voor de meest noordelijk gelegen woning. De overige woningen liggen op een grotere afstand, waardoor de maximum toegestane bouwhoogte in relatie tot de molen hier hoger is. Gezien het bovenstaande en de stedenbouwkundige onderbouwing in [toelichting paragraaf 2.3](#), kan van de maximale bouwhoogte als gevolg van de molenbiotoop afgeweken worden.

Binnen de bedrijfsbestemming en de recreatiebestemming is het realiseren van zes vrijstaande woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. 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 milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de rivier Noord Aa, in het noordoosten van Hoogmade. In de huidige situatie is het plangebied ingericht ten behoeve van de jachthaven en het scheepsbouw- en reparatiebedrijf. In het noordelijk deel staat een groot bedrijfsgebouw van circa 9 m hoog dat gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten. Verder wordt het bedrijf gebruikt voor opslag en zijn er langs de oost- en zuidzijde ligplaatsen voor schepen. In het zuidelijk deel van het plangebied is een horecavoorziening aanwezig. Het grootste deel van het plangebied is verhard met asfalt of grind.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en enkele agrarische bedrijven te vinden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf en enkele woningen. Ten oosten van het plangebied ligt de watergang met enkele ligplaatsen. Daarachter bevinden zich een aantal agrarische bedrijven en een camping. Zowel de bebouwing ten noorden als oosten van de locatie heeft een bouwhoogte van één bouwlaag met kap. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de jachthaven de Noord Aa. Ten westen zijn de woningen van de kern Hoogmade gelegen. Deze woningen hebben een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Binnen het plangebied is sprake van hoogteverschil. Vanwege de ligging van de waterkering in het plangebied is het oostelijk deel hoger gelegen dan het westelijk deel.

Navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie in het plangebied gezien vanaf het Europaplantsoen.



Aanzicht vanaf het Europaplantsoen richting het noordoosten (bron: Google Streetview)



Aanzicht vanaf het Europaplantsoen richting het zuidoosten (bron: Google Streetview)

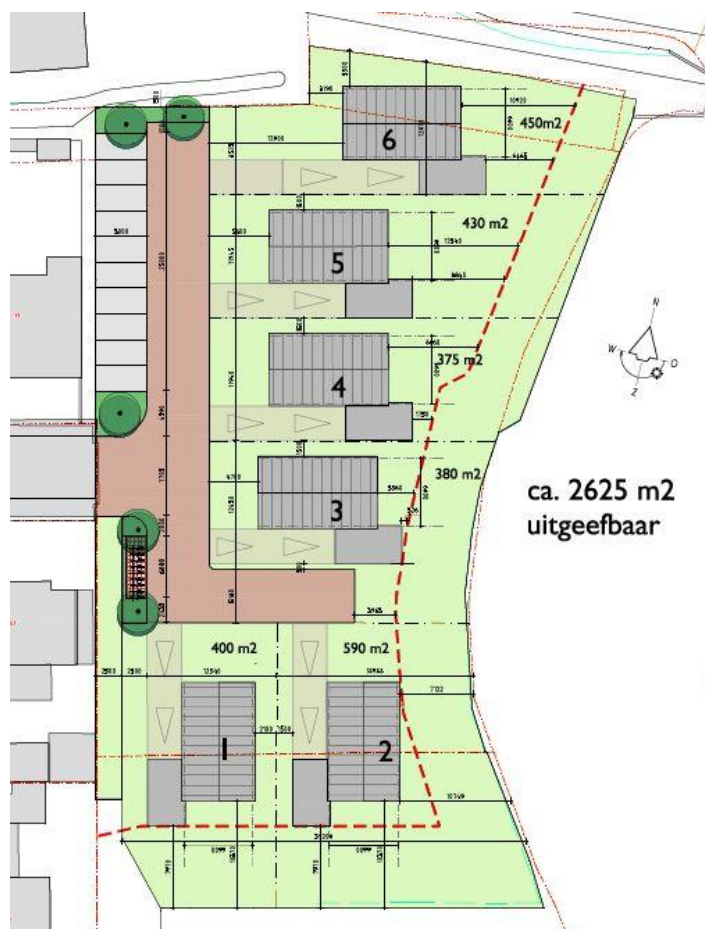
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie aan het Europaplantsoen te Hoogmade te herontwikkelen. Daarbij is het voornemen om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. De jachthavenactiviteiten zullen afgeschaald worden. De stalling en mogelijkheden om boten uit het water te halen zullen verwijderd worden. De horecavoorziening in het zuiden van het plangebied komt daarbij ook te vervallen. Hiervoor in de plaats wordt beoogd zes vrijstaande woningen te realiseren. Vier van deze woningen staan aan de oostrand van de locatie in een speelse verspringende rooilijn. De twee andere woningen staan aan de zuidzijde, met de bouw- en nokrichting haaks op de overige vier. De woonbebouwing omsluit zodoende aan twee zijden een korte toegangsweg. De woningen worden georiënteerd met de voorkant op deze toegangsweg en de achterkant en achtertuin op het water. Het voornemen is de ligplaatsen aan de oostzijde van het plangebied uit te geven aan de kopers van de woningen. De woningen krijgen allen een garage en bestaan uit twee lagen en een kap. Daarnaast is in het noordwesten van het plangebied een parkeervoorziening ten behoeve van de jachthaven voorzien.

Verkeer en parkeren

Het gebied wordt ontsloten via een gezamenlijke ontsluiting op het Europaplantsoen. Met de ontwikkeling worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018. Op de aspecten verkeer en parkeren wordt in [toelichting paragraaf 4.10](#) nader ingegaan.

Op navolgende afbeelding wordt een plattegrond van het perceel weergegeven.



Plattegrond beoogde situatie (bron: H.W. van der Laan b.v., 11 oktober 2022)

2.3 Stedenbouwkundige inpassing en molenbiotoop

De bouwhoogte van twee lagen met kap past niet binnen de hoogte die er op basis van de molenbiotoop toegestaan is. Het bevoegd gezag kan echter afwijken van die maximale hoogte. Hiervoor zijn in [toelichting paragraaf 1.3](#) argumenten met betrekking tot de windvang aangegeven. Het is echter ook van belang dat de hogere bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord en passend is in de omgeving. Dit wordt in deze paragraaf gemotiveerd.

Ten eerste staan de woningen op afstand van omliggende bebouwing doordat er aan alle zijden sprake is van een buffer naar de omgeving. Het water aan de oostzijde, het water, groen en de Oude Kerkweg aan de noordzijde, de haven aan de zuidzijde en de toegangsweg aan de westzijde zorgen hiervoor. Er is hierdoor voldoende afstand om met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10,5 meter te spreken van een passende aansluiting op omliggende bebouwing.

Ten tweede hebben de woningen aan de westzijde eveneens een bouwhoogte van twee lagen met kap. Het realiseren van zes vrijstaande woningen van twee lagen met kap sluit dus goed aan op de bestaande context. Weliswaar hebben de woningen aan de westzijde met 9 meter een lagere nokhoogte dan de woningen in het plangebied. Deze woningen zijn echter ouder. De huidige duurzaamheidsambities en bouwtechnische eisen, denk aan dikke isolatiepakketten op de daken en grotere verdiepingshoogten, zorgen ervoor dat een woning van twee lagen met kap tegenwoordig hoger is dan vroeger. Een nokhoogte van 10,5 meter is daarom alleszins redelijk.

Ten derde zijn de woningen ten westen van de locatie allemaal met de kop naar het plangebied gericht. Deze woningen zijn dus op de woonstraten gericht en kijken niet op het plangebied uit. Hierdoor is de impact van de zes woningen op deze aangrenzende woonbebouwing beperkt. Ook in dit licht bezien zijn woningen van twee lagen met kap en een goot- en nokhoogte van 6 en 10,5 meter stedenbouwkundig verantwoord.

Ten vierde betreft het hier zes losse volumes die op speelse wijze en op afstand van elkaar staan gepositioneerd. Geen aaneengesloten bebouwingsfront dus en ook geen groot totaalvolume zoals in de huidige situatie het geval is. Hierdoor hebben de woningen ruimte om zich heen die zich goed verhoudt tot een bouwmassa van twee lagen met kap en een goot- en nokhoogte van 6 en 10,5 meter.

Tot slot is de hoeveelheid bebouwing die er met het plan ontstaat aanmerkelijk minder dan in de huidige situatie het geval is. Zowel in bebouwingsoppervlakte als in bebouwingsvolume. Het huidige pand heeft een bebouwd oppervlak van iets meer dan 800 m². De hoofdvolumes van de zes woningen hebben samen een oppervlakte van circa 500 m². Ook het bouwvolume van de zes woningen neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige volume van 800 m² met een goot en nokhoogte van 6 en 9 meter leidt tot een volume van $800 \times 6 + 3 \times 800 \times 0,5 = 6.000 \text{ m}^3$. De hoofdvolumes van de nieuwe woningen zijn ieder 750 m³, wat neerkomt op 4.500 m³ voor de zes hoofdvolumes samen. Ondanks de grotere nokhoogte neemt het bouwvolume dus af.

Gezien bovenstaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat het plan met zes woningen en een goot- en nokhoogte van 6 en 10,5 meter stedenbouwkundig passend is in zijn omgeving en een verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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 bevat 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

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, 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 NOVI 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, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en het Barro is dus ook 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 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:

- 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.
- 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.
- 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, op twaalf nieuwe woningen ligt. In het onderhavige geval worden zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van de kern Hoogmade ligt, dient het plangebied aangemerkt te worden als bestaand stedelijk gebied.

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

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 7 augustus 2021. 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

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 ontwikkeling.

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

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' staat aangegeven dat het plangebied in een Veencomplex - Veen gelegen is. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. Binnen het veengebied is een aantal 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. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in het 'veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het

gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De meeste kenmerken zijn hier dan ook niet van belang. Wel worden de dijken en kades beter beleefbaar en wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd met de voorgenomen ontwikkeling. Het 'veen(weide)landschap' wordt niet aangetast.

Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als gelegen in de 'stads- en dorpsranden'. 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 nieuwe woningen zijn passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Hoogmade en sluiten aan op de omgeving. De materialen en het groen dat bij de ontwikkeling wordt toegevoegd zorgen voor een goede overgang van dorp naar het landschap. De bedrijfsbebouwing, die momenteel afsteekt tegen de rest van de omgeving, wordt gesloopt. De beoogde woningen passen beter in de omgeving, waardoor een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Er wordt aangesloten bij de ruimtelijke kwaliteiten van de dorpsrand, die verbeteren als gevolg van het initiatief.

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 Passengebied'. 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:

Water als structuurdrager

Het plangebied ligt aan een watergang welke op de kaart 'plassen en vaarten in het boezemstelsel' genoemd wordt. Opvallend kenmerk is de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van het lagere ommeland (met een groot hoogteverschil in de droogmakerijen en een kleiner verschil in het veengebied), het hoge waterpeil en de verre zichten over het water en omringend landschap. Het water wordt vooral in de zomer volop bevaren met zeilboten, sloepen en andere vaartuigen. Vooral rond de grote plassen zijn dan ook tal van jachthavens te vinden. Woonboten liggen vooral langs brede boezemwateren. Omdat het aantal bruggen en veerponten in het landelijk gebied beperkt is, vormen deze waterwegen een barrière voor overige gebruikers van het gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling gaan geen zichtlijnen verloren. De voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied blijft behouden.

Kwaliteit van stads- en dorpsrand

Op deze kaart is het onderwerp landschappelijke verweving van toepassing op het plangebied. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke patroon. Bij voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande structuren en de stad-landverbindingen worden versterkt.

Identiteitsdragende van Zuid-Holland

Bij deze kaartlaag worden de vele behouden molens benoemd. De molens zijn van ver af te zien en vormen herkenningspunten waarop men zich kan oriënteren. Zij zijn daarmee typisch voor de streek. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de zichtbaarheid van molens en hun onderlinge samenhang. De molenbiotoop is in [toelichting paragraaf 1.3](#) verder behandeld.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling 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 7 augustus 2021 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.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 1 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 maakt slechts zes woningen mogelijk op een perceel dat nu voornamelijk als bedrijfsterrein in gebruik is. De ruimtelijke ontwikkeling is beperkt in omvang en past 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 lid 1 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.

Bescherming recreatietoervaartnet

In artikel 6.20 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. *de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidige gebruik; of*
- b. *de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.*

De recreatieve vaarverbinding bevindt zich niet binnen het plangebied, maar ligt hier wel bij in de buurt (Wijde Aa). De ontwikkeling levert geen beperking op van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg. Er zijn geen aanpassingen voorzien aan de vaarweg.

Regionale waterkeringen

In artikel 6.22 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat:

1. *Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.*
2. *Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.*
3. *Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.*
4. *Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.*
5. *Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.*

Op de gronden van onderhavige ontwikkeling bevindt zich een regionale waterkering en beschermingszone. Deze worden opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Bij de verwezenlijking van de voorgenomen ontwikkeling ontstaan geen belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. De woningen worden op voldoende afstand van de waterkering en buiten het profiel van vrije ruimte gebouwd. Hierover is reeds afstemming geweest met het hoogheemraadschap van Rijnland.

Bescherming molenbiotoop

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. *binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- b. *binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:*
 1. *voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
 2. *voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.*

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. *een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of*
- b. *een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een molenbiotoop. In [toelichting paragraaf 1.3](#) is uitgebreid getoetst aan deze molenbiotoop.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan de richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal meer ruimte zijn voor water om te infiltreren.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3000 per jaar) is op overstroming in het plangebied als gevolg van de regionale waterkering. De kans op een overstroming van de primaire waterkeringen is extreem klein (1/30.000 per jaar). Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied lager is dan in de omgeving. Dit is mogelijk een gevolg van het open karakter van het plangebied en de ligging nabij water. Door de vergroening en nabijheid van water zal naar verwachting de hittestress in het plangebied geen belemmering vormen.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging en de vergroening in het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

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 Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de 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 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:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan de punten 1 en 4 van de kernbeslissingen. Met de ontwikkeling van in totaal zes vrijstaande woningen wordt voorzien in woningen in een duur segment. Het initiatief levert een bijdrage aan de woonbehoefte binnen de regio en kan doorstroming teweeg brengen. Tevens wordt de groen-blauwe structuur niet uit het oog verloren. Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3.2 Regionale Woon Agenda 2017 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

Het plangebied is gelegen in de subregio Oost. Voor de subregio Oost is er in de periode 2017 tot 2022 een woningbehoefte van 3.480 woningen. In de periode van 2022 tot 2030 is er in subregio Oost een woningbehoefte van 3.080 woningen. Voor de lange termijn (tot 2030) is de planvoorraad onvoldoende. Er zijn dan ook aanvullende plannen nodig om aan de behoefte te voldoen. De ontwikkeling van zes woningen levert hier een bijdrage aan.

Ook op gemeentelijk niveau is er sprake van een woningbehoefte. In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 vraag naar 450 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. De totale behoefte van extra 940 woningen in de periode 2017-2030 is vrijwel volledig voorzien in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps/landelijk'. Het beoogde plan betreft een 'dorps/landelijk' woonmilieu, gezien zijn kleinschaligheid en ligging aan de rand van het dorp. De ontwikkeling van zes vrijstaande woningen levert een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. In de regio Holland Rijnland bestaat een grote behoefte aan woningen in het topsegment. In de gehele regio en ook in subregio Oost liggen de prijzen voor vrijstaande woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Binnen subregio Oost liggen de prijzen hoger en zijn de verkooptijden korter dan in de andere gemeenten in deze subregio. Hieruit valt af te leiden dat de druk op dit deel van de markt hoog is en er een behoefte aan vrijstaande woningen bestaat. Daarnaast wordt aangesloten bij de doelgroep welke behoefte heeft aan vrijstaande woningen en wordt doorstroming op gang gebracht. In deze behoefte wordt met de voorgenomen zes vrijstaande woningen voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de Regionale Woon Agenda 2017 van Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 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 de 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.

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. Echter betekent dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is. Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen.

De kern Hoogmade valt net als Rijpwetering, Oud Ade, Kaag, Nieuwe Wetering, Rijnsaterwoude en Bilderdam onder het sub-gebiedstype landelijk dorps. Deze kernen zijn qua oppervlak, inwonersaantal en voorzieningenniveau minder omvangrijk dan de kernen die binnen het sub-gebiedstype centrum dorps vallen. De gemeente wil hier een passende woning voor iedereen en ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen zullen moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving. Deze zullen dus

kleinschaliger zijn dan de ontwikkelingen binnen het sub-gebiedstype centrum dorps. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen deze kernen. Er is binnen Hoogmade een grote wens voor uitbreiding van het aantal woningen. In het dorpsperspectief van Hoogmade wordt aangegeven dat het wenselijk wordt geacht om de laatste (agrarische) bedrijfsbestemmingen in en rondom de kern te wijzigen naar bijvoorbeeld woningbouw. Onderhavige ontwikkeling sluit hier op aan door een bedrijfslocatie te vervangen met woningbouw. In of nabij het plangebied zijn geen karakteristieke gebieden gelegen.

Het voorliggende initiatief maakt zes woningen mogelijk door middel van inbreiding. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie. De nieuwe woningen leveren een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente, specifiek aan de behoefte aan vrijstaande woningen. De kern Hoogmade wordt verder versterkt.

Wat betreft klimaatadaptatie verbetert de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied bestaat grotendeels uit verharding. Het initiatief zorgt voor een vermindering van het verhard oppervlak, waardoor minder overlast door water wordt veroorzaakt en water gemakkelijker kan infiltreren in de bodem. Daarnaast verdwijnt de milieubelastende bedrijfsbestemming.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

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 karakteristieke gebieden, 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 raadpleging van de welstandskaat blijkt dat het plangebied gelegen is in welstandsluw gebied. Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Tevens bevindt er zich geen monumentale bebouwing binnen het plangebied. Gesteld kan worden dat de Welstandsnota geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

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 zes 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

Het bestemmingsplan bevat geen activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder mogelijkheid d: het plan wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt 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. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Met het voorliggende plan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van een bedrijfs- en recreatiebestemming naar een woonbestemming, waarbij zes nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Gelet op de omvang van het plangebied, de omvang van de te slopen bebouwing en de realisatie van slechts zes woningen, wijzigt het totale bouwvolume niet substantieel. Tevens is de ontwikkeling te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

4.2 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 is met het beoogde gebruik, of geschikt gemaakt kan worden voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Omdat sprake is van een functiewijziging naar een gevoeliger gebruik zal 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.

Planspecifiek

Verkennd bodemonderzoek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik van de gronden voor wonen, is een verkennend bodemonderzoek (Hopman en Peters, d.d. 5 juli 2022, versie 2, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) en een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Hopman en Peters, d.d. 7 september 2022). Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de locatie als verdacht aangemerkt kan worden. De locatie is ook als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.6 (VED-HE) van de NEN 5740 en indicatief, met paragraaf 6.4.5 van de NEN 5707 als leidraad. Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. Zintuiglijk is er géén asbest aangetoond. In de grond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan (enkele) zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB vastgesteld. Lokaal zijn er verhoogde concentraties koper, nikkel en PAK aangetroffen.

De licht verhoogde gehalten aan (enkele) zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB in de grondmonsters zijn niet eenduidig te verklaren. Voor de matig verhoogde gehalten aan koper, nikkel en/of PAK dient nader onderzoek verricht te worden. Er is zowel zintuiglijk als analytisch (indicatief) géén asbest op of in de bodem aangetroffen boven de interventiewaarde. Het licht verhoogde gehalte aan molybdeen in het grondwater is niet eenduidig te verklaren. Voor het verhoogde gehalte aan barium wordt ook aanvullend onderzoek geadviseerd.

Aanvullend bodemonderzoek

In het verkennend bodemonderzoek werd geconcludeerd dat een nader bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Derhalve is door Hopman en Peters een nader onderzoek uitgevoerd naar PAK, nikkel en koper (Hopman en Peters, d.d. 11 november 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). In dit onderzoek is geconcludeerd dat er op locatie verschillende verontreinigingen aanwezig zijn. Nader onderzoek en sanering zal noodzakelijk zijn. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is in de exploitatie rekening gehouden met kosten voor nader onderzoek en sanering. Met inachtneming van deze kosten is het plan alsnog uitvoerbaar.

Aanwezigheid tanks

Op de locatie zijn zes tanks bekend. Drie van deze tanks zijn KIWA-gecertificeerd gesaneerd (gereinigd en afgevuld) maar nog wel aanwezig. De andere drie tanks zijn niet KIWA gecertificeerd gesaneerd. Alle tanks worden voorafgaand aan de ontwikkeling verwijderd. Hiervoor is het nog nodig de exacte ligging van de tanks vast te stellen. Als de ligging vastgesteld is dient de locatie van de tanks aanvullend onderzocht te worden volgens de NEN5740. De werkwijze omtrent dit aspect wordt, evenals het aanvullend onderzoek, nog afgestemd met het bevoegd gezag.

4.3 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 (woonwagendplaatsen, 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 geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De planlocatie ligt binnen de onderzoekszone van het Noordeinde. Nabij de planlocatie geldt voor deze weg gedeeltelijk een snelheidsregime van 60 km/uur. Daarnaast ligt het plangebied op de grens van de geluidzone van de A4. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (17 maart 2022, Adviesburo Van der Boom, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

De geluidbelasting door wegverkeer op het 60 km-deel van het Noordeinde bedraagt ten hoogste 35 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woningen niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de A4 bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 49 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op drie woningen overschreden op de derde woonlaag. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door de A4 met het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst. Voor drie woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB door wegverkeer op de A4 conform tabel III.3.

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 52 dB zonder aftrek. Voor de gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Voor drie woningen moet een hogere waarde worden aangevraagd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.4 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

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van zes nieuwe woningen. Het project is 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 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal $16 \mu g/m^3$, $8 \mu g/m^3$ en $15 \mu g/m^3$. 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.

4.5 Bedrijven en 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 milieucolour 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 zes nieuwe woningen aan het Europaplantsoen. Hiermee is sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming. Er dient getoetst te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Daarnaast dient inzichtelijk gemaakt te worden of bedrijven in de omgeving in de mogelijkheden beperkt worden.

Volgens de VNG-publicatie is het plangebied aan te merken, na planwijziging, als rustige woonwijk. Het plangebied bevindt zich nabij een bestaande woonwijk, maar kent zelf nog een bedrijfsbestemming. Daarnaast ligt ter plaatse van de jachthaven een recreatiebestemming waar ook horeca mogelijk is. Bovendien zijn ten noorden van de planlocatie en ten oosten aan de overzijde van het water agrarische bedrijven gevestigd.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' beschikken de gronden van de planlocatie over een bedrijfsbestemming. Hier is een bedrijfsvoering voor bedrijven met een maximale milieucategorie 4.2 toegestaan. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 200 m. Dit bedrijf wordt geheel wegbestemd en zal daarom geen invloed hebben op de woningen.

Jachthaven Noord Aa

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich jachthaven de Noord Aa. Voor een jachthaven geldt volgens de VNG richtafstandenlijst milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Deze jachthaven ligt gedeeltelijk binnen het plangebied en daarmee op 0 m afstand. In de toekomstige situatie zal de afstand van de jachthaven tot de woningen ca. 6 m bedragen. Er wordt daarmee niet voldaan aan de richtafstand voor de jachthaven.

Er is sprake van een inrichting op grond van het Bor artikel 19.1.h: jachthaven met 10 of meer ligplaatsen voor pleziervaartuigen. De (geluid-)regels van het Activiteitenbesluit zijn daarmee van toepassing. In de huidige situatie zijn rondom de haven al meerdere woningen aanwezig. Hierbij bedraagt de kortste afstand van de bestaande woningen tot aan de jachthaven circa 6 tot 7 meter. In de bedrijfsvoering moet reeds rekening gehouden worden met deze woningen.

In de jachthaven zijn geen specifieke voorzieningen aanwezig met milieueffecten, maar de activiteiten kunnen ter plaatse van de nieuwe woningen wel effect hebben op het woon- en leefklimaat. Hierbij kan gedacht worden aan het geluid van buitenboordmotoren, kleine werkzaamheden en klapperende stagen en zeilen. Gelet op de korte afstand van de ligplaatsen tot de nieuwe woningen zullen deze geluiden zeker hoorbaar zijn ter plaatse van de nieuwe woningen en mogelijk aanleiding vormen voor hinder voor de nieuwe bewoners. Dit zal niet anders zijn dan het 'lawaaï' dat de huidige bewoners al ervaren van de jachthaven. Om deze overlast te voorkomen is het gangbaar dat vanuit de jachthaven aan de gebruikers wordt voorgeschreven dat stagen en vallen zo vastgezet moeten worden dat deze niet klapperen. Dit zal opgenomen worden in het reglement van de jachthaven. De verantwoordelijk beheerder zal op naleving toezien en waar nodig ook instructies geven aan watersporters om er voor te zorgen dat het klapperen van vallen en stagen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De in de huidige situatie aanwezige horecavoorziening blijft niet bestaan. De gemeente heeft aangegeven dat de horecavoorziening wegbestemd dient te worden.

Als gevolg van de ontwikkeling komt de (reparatie)werf te vervallen. Daarmee zullen de onderhoudsactiviteiten op locatie afnemen waarmee de 'overlast' in vergelijking tot de huidige situatie af zal nemen. In huidige situatie zijn geen klachten vanuit de omgeving bekend.

In de nieuwe situatie worden enkel boten afgemeerd. Wanneer het hard waait kan er geluidsemisatie optreden vanwege de wind die langs de mast en het want van de boten waait. Deze emissie is sterk afhankelijk van de windsterkte, de windrichting, de vormgeving van de mast, de situering van het want ten opzichte van de mast en mogelijk nog diverse andere factoren. Uit onderzoeken elders van vergelijkbare inrichtingen is vastgesteld dat deze geluidsemisatie gedurende 10% van de tijd kan plaatsvinden. Daarmee is het de vraag op deze geluidsbron tot de representatieve bedrijfssituatie gerekend kan worden, omdat dit een natuurverschijnsel betreft waarbij de jachthaven geen invloed op heeft.

Hoewel de nieuwe bewoners zeker de aanwezigheid van de jachthaven zullen ervaren leidt dit niet tot de conclusie dat er geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Camping Jachthaven De Freek

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een camping behorende bij een jachthaven. Door de VNG wordt voor een camping (kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)) milieucategorie 3.1 gehanteerd met een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. De afstand van de camping tot aan de woningen bedraagt minstens 100 m. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Agrarisch bedrijf Oude Kerkweg 1

Aan de Oude Kerkweg 1, ten noorden van het plangebied, bevindt zich een agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf kent in het geldende bestemmingsplan twee bouwvlakken. Het agrarisch bedrijf aan de Oude Kerkweg 1 ligt op de grens van het buitengebied en de bebouwde kom. Het is daarmee zowel letterlijk als figuurlijk een grensgeval.

Het bedrijf aan de Oude Kerkweg is onderdeel van een maatschap waarbij het 'hoofdbedrijf' aan de Frederikskade gelegen is. Op termijn zullen alle bedrijfsactiviteiten verhuizen naar de andere locatie. Overleg is er geweest of deze locatie ook aan de ontwikkeling kan worden 'toegevoegd'. Dit is vooralsnog (financieel) niet haalbaar gebleken.

Aan de Frederikskade 1a en 2a zijn twee mestsilo's aanwezig. De mestsilo van Frederikskade 2a ligt op ongeveer 100 meter van de planlocatie. De mestsilo van Frederikskade 1a ligt op ongeveer 115 meter van de planlocatie. Deze afstanden voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

De veehouderij aan de Oude Kerkweg 1 heeft een opslag voor dunne mest in een gesloten kunststof zak. Deze mestzak ligt op ongeveer 52 meter van de nieuw te bouwen woning 6. Deze woning is een woning binnen de bebouwde kom. De afstand van de mestopslag tot een gevoelig gebouw binnen de bebouwde kom moet ten minste 50 meter bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan.

In artikel 4 van de 'Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem' zijn de aan te houden afstanden voor het buitengebied en bebouwde kom weergegeven. In afwijking van artikel 3, tweede lid onder a en artikel 4, eerste lid onder a van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf respectievelijk ten minste 25 en 50 meter tot een geurgevoelig object. De afstand van de buitenzijde van het betreffende dierenverblijf tot de nieuw te bouwen noordelijkste woning bedraagt ca. 28 m. Hierbij wordt de schuur in het zuidelijk bouwvlak buiten beschouwing gelaten. Zoals op onderstaande afbeelding zichtbaar is betreft dit een wagenschuur en geen dierenverblijf.



De wagenschuur aan de Oude Kerkweg (bron: Google Streetview)

De woning ten oosten van het agrarisch bedrijf, op nummer 2A, is al maatgevend voor de agrarische bedrijfsvoering, dus het bedrijf wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet verder beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Wel dient beargumenteerd te worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het plangebied is in de bestaande situatie een bedrijf gevestigd. Hiertoe geeft de afstand van de meest noordelijk te realiseren woning tot aan het dichtsbijzijnde dierenverblijf al een eerste indicatie. Uitgaande van de situatie buiten de bebouwde kom wordt voldaan aan de richtafstand en kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wanneer de situatie beschouwd wordt vanuit binnen de bebouwde kom, dan staat de meest noordelijke woning 22 meter te dicht bij het dierenverblijf.

Om een beter inzicht te krijgen van de geursituatie is op basis van de bestaande milieuvergunning met V-stacks een aanvullende berekening gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de vergunning van 1981. Op basis van die vergunning mochten 60 melkkoeien en 20 zeugen op locatie aanwezig zijn. Strikt genomen kan er niet 'gerekend' worden aan melkkoeien, omdat dit zogenaamde vaste afstand dieren zijn. Daarmee is er gerekend met vleesstieren. De geurbelasting die berekend is bedraagt 7,7 ouE/m³. Dit is hoger dan binnen de bebouwde kom is toegestaan, maar passend binnen hetgeen in het buitengebied al acceptabel wordt geacht.

Zowel op basis van de afstanden als uit de berekening blijkt dat voldaan kan worden aan de normen voor het buitengebied maar niet voor de normen zoals deze gelden binnen de bebouwde kom. Omdat de planlocatie gelegen is op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied en er mogelijk zicht is op het stoppen van het agrarisch gebruik, wordt de geursituatie als acceptabel geacht. De bedrijfsvoering

is reeds verplaatst naar de Frederikskade, het pand staat te koop en met de gemeente Kaag en Braassem zijn gesprekken gevoerd over sloop van de agrarische bebouwing en het realiseren van enkele RvR-woningen op het perceel. Hierbij speelt mee dat het agrarisch bedrijf niet verder in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd en er vanuit de directe omgeving geen klachten bekend zijn voor wat betreft geuroverlast.

4.6 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 het toevoegen van kwetsbare objecten. Daarom dienen de veiligheidsrisico's voor de beoogde ontwikkeling getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart (Atlas Leefomgeving) ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: Atlas Leefomgeving)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied is een transportroute voor gevaarlijke stoffen gelegen. Het gaat om de snelweg A4 welke op 610 m afstand gelegen is. De planlocatie is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico opgenomen te worden. Bij een dergelijke verantwoording dient uitgegaan te worden van de relevante calamiteitsscenario's.

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot de transportroute 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 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 het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 1 km afstand en vormen daarmee geen belemmering. 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 enkele buisleidingen zijn gelegen. Op circa 800 m ten oosten van het plangebied bevinden zich twee gasleidingen en een defensieleiding. Gezien de grote afstand tussen buisleiding en plangebied vormt deze geen belemmering.

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

4.7 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

In de huidige situatie bestaat het plangebied vrijwel volledig uit verharding en is bedrijfsbebouwing aanwezig. Met de herontwikkeling van het terrein wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep. Hiertoe is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 11 maart 2022/21 september 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Hoewel het uitgesloten is dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. De naastgelegen watergang kan mogelijk dienen als vliegroute voor soorten als water- en meervleermuis. Lichtuitstraling richting een vliegroute is niet toegestaan. Tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient lichtuitstraling richting de watergang derhalve vermeden te worden. In de verdere planuitwerking en realisatie wordt hiermee rekening gehouden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking, anders dan eventueel depositie van stikstof, op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Voor de beoogde planontwikkeling is de bouwfase, qua emissie van stikstof, maatgevend. In de gebruiksfase beperkt de uitstoot zich tot het autoverkeer. Omdat de woningen gasloos zullen zijn is er verder geen emissie.

De bouwfase is doorgerekend op basis van een eerste opgave van de aannemer qua inzet van materieel. Uit deze berekening blijkt dat er geen berekenbaar effect optreedt. Nu een significant effect op voorhand is uit te sluiten is een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De te treffen maatregelen zijn opgenomen in de rapportage.

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

4.8 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 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 voorkómen 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 rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

- 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 plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). 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 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.

Planspecifiek

Watercompensatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied vrijwel volledig uit verhard oppervlak. Zo is er veel bebouwing aanwezig en rondom de bebouwing asphalt. Daarnaast is ook een groot deel verhard met grind, wat als halfverharding meegerekend dient te worden. Het oppervlak aan verharding zal als gevolg van het voorgenomen plan verminderen. Er wordt veel verharding verwijderd en naast nieuwe bebouwing zullen ook tuinen gerealiseerd worden. Daarmee is er sprake van een verbetering van het waterbergend vermogen. Dit is weergegeven in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er sprake is van een afname van 875 m². Er is geen sprake van een toename van meer dan 500 m² verharding. Watercompensatie is derhalve niet vereist voor onderhavig initiatief.

	Huidige verharding (m ²)	Toekomstige verharding (m ²)
Verharding	1.830	1.305
Halfverharding (50%)	350 (700)	-
Totaal	2.180	1.305

Waterkeringen

Aan de oost- en zuidgrens van het plangebied bevindt zich een waterkering, namelijk een boezemkade (regionaal). Delen van het plangebied bevinden zich achtereenvolgens in de kernzone, profiel van vrije ruimte, beschermingszone en buitenbeschermingszone van deze waterkering. Er heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. De fundering van de te realiseren woningen blijft buiten het profiel van vrije ruimte. Voor het maken van de fundering moet er tijdelijk in het profiel van vrije ruimte worden gegraven. Voor het bouwen binnen deze zones is daarom een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland benodigd.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater afgevoerd wordt en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woningen geldt dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater aangesloten wordt op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen vormt voor het beoogde initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 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. Conform deze archeologische beleidskaart ligt het plangebied in het gebied aangeduid als 'middelhoge verwachting'. Hierbij geldt dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om die reden is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 12 april 2022, versie 2, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied buiten het historisch ontginningslint van Hoogmade ligt. Voor wat betreft resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is de verwachting middelhoog. De reden hiervoor is de ligging van het plangebied in een weiland ten zuiden van een (verhoogde) woonplaats, die is ingetekend op de historische kaarten. In het plangebied ontbreekt de bebouwing, waardoor er geen aanleiding is om bewoningsresten uit deze tijd in het plangebied te verwachten. Erfgerelateerde sporen en sporen van landgebruik zijn wel te verwachten.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er recente puinlagen in het plangebied aanwezig zijn, evenals recente ophogingslagen die elkaar afwisselen. Deze lagen reiken tot een diepte van 85 – 210 cm -Mv (1,55 – 3,10 m -NAP). De top van het veen, zoals die is aangetroffen in boring 4, is onvervaard en hoogstwaarschijnlijk verstoord door de vroegere werkzaamheden in het gebied. Daarnaast is er het effect van verdrukking, waardoor veen en puin met elkaar zijn vermengd, waardoor op grote diepte nog steeds modern puin aangetroffen wordt. Het kleig veen is afkomstig van de veenrivier, Kromme Does, en is daar waarschijnlijk beland door overstromingen. Zodoende zijn er geen intacte archeologische niveaus aangetroffen en kan de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de perioden Bronstijd – Nieuwe Tijd worden bijgesteld naar laag. Door de verwachte diepteligging (dieper dan 5 m -Mv) van de afzettingen die relevant zijn voor de periode Laat Paleolithicum – Mesolithicum is de trefkans op archeologische resten hierop eveneens laag, waardoor voor dit niveau ook een lage verwachting geldt.

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Transect adviseert het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Indien er heipalen benodigd zijn voor de toekomstige bebouwing zullen deze, gezien de minieme omvang van het bouwvlak, tot slechts geringe verstoringen leiden van het archeologisch relevant niveau voor de periode Laat Paleolithicum – Neolithicum. De archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan is daarom niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Kaag en Braassem). Bovenstaande vormt een advies van Transect. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Kaag en Braassem) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.9.2 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

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

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 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 wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers 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 locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van zes vrijstaande 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
Koop, huis, vrijstaand	6	8,2	49,2
Totaal	6		49,2

De totale verkeersgeneratie die zes vrijstaande woningen met zich meebrengen bedraagt 49,2 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie wordt ontsloten met de bestaande inrit aan het Europaplantsoen. Daarnaast vervalt een deel van de huidige verkeersgeneratie als gevolg van het afschalen van de huidige jachthaven-activiteiten en het beëindigen van het scheepsbouw- en reparatiebedrijf. Er vervallen 26 ligplaatsen met de ontwikkeling. De verkeersgeneratie per 100 ligplaatsen betreft 26,6 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie die komt te vervallen als gevolg van het verwijderen van de ligplaatsen betreft daarmee 6,9 verkeersbewegingen per etmaal. Het bedrijf dat in de huidige situatie aanwezig is kent een verkeersgeneratie van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor de ca. 800 m² bvo van het gebouw betreft dit 80 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal vervallen er daarmee met de herinrichting op papier 86,9 verkeersbewegingen per etmaal.

Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie en de afname ten opzichte van de huidige situatie 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.

4.10.2 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). Boven genoemde 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. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft de Nota parkeernormen 2018 vastgesteld om voor de gehele gemeente de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom'.

Soort woning	Aantal	Gemiddelde parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	6	2,3	13,8
Totaal	6		13,8

Zoals in bovenstaande tabel staat aangegeven moeten er met de ontwikkeling 13,8 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Met het plan worden bij elke woning 2 parkeerplaatsen achter elkaar voor een garage gerealiseerd. Deze kunnen in totaal worden gerekend als 7,8 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Daarmee worden in totaal 17,8 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

In de huidige situatie is de omgeving van de jachthaven er op berekend dat slechts enkele booteigenaren kunnen parkeren in de wijk. Tijdens de informatieavond van 3 oktober 2022 zijn door de buurt de nodige zorgen geuit omtrent de aanwezige parkeerdruk. Op dit moment zijn er 129 ligplaatsen in de haven. Uitgaande van een piekmoment waar circa 50% van de boten gaat varen leidt dit tot een parkeervraag van circa 65 benodigde parkeerplaatsen. Op eigen terrein is er nu plaats voor 30 parkeerplaatsen. Daarmee is er een extra parkeerdruk in de openbare ruimte van 35 benodigde parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie verdwijnen er 26 boten van het vaste land en komt de eerste steiger, met daaraan 29 boten, te vervallen. In totaal kunnen er daarmee 55 boten minder worden neergelegd in de haven. In de nieuwe situatie kunnen er daarmee maximaal 74 boten liggen in de haven. Uitgaande van eenzelfde piekmoment waarbij 50% van de boten het water op gaan is er een parkeerbehoefte van circa 37 parkeerplaatsen. Voor de woningen zijn er 14 parkeerplaatsen benodigd. De totale behoefte bedraagt daarmee 51 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie worden 18 parkeerplaatsen aangelegd. Bij een piekmoment wijken circa 33 auto's uit naar de openbare ruimte. Dit is vergelijkbaar aan de huidige situatie. Het is vaste jurisprudentie dat bij nieuwe planontwikkelingen een bestaande parkeerdruk niet opgelost hoeft te worden. Een toename van parkeerdruk is toegestaan mits wel ruimtelijk goed gemotiveerd. In casu is aangetoond dat de parkeerdruk bij piekmomenten vergelijkbaar zal zijn dan wel iets zal afnemen (2 auto's). Bovenstaande is ook opgenomen in de onderstaande tabel.

	aantal ligplaatsen	parkeervraag haven	parkeervraag woningen	aantal parkeerplaatsen eigen terrein	parkeervraag openbare ruimte
huidig	129	65	0	30	35
nieuw	74	37	14	18	33

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt 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.

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.

5.2 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 (BGT en/of kadastrale kaart).

5.3 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).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen, waarbij is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade':

'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'

Ter plaatse van een deel van de huidige bedrijfsbestemming in het noorden van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een volwaardig agrarisch bedrijf en behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden. Uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan.

'Tuin'

De voorzijde van de percelen van de woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, paden, nutsvoorzieningen en water. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor het westelijk deel van het plangebied met daarbinnen de ontsluitingsweg, de openbare parkeerplaatsen en het direct aangrenzende groen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen en bermen.

'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het deel van het plangebied waar de woningen beoogd zijn. Woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding weergegeven. Parkeren is mogelijk binnen de woonbestemming.

'Waterstaat - Waterkering'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkeringen. Dit geldt voor de oostelijke helft van het plangebied, zoals op de verbeelding weergegeven.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Overeenkomstig het geldend bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hiermee wordt de bouwhoogte beperkt en wordt gezorgd voor bescherming en behoud van vrije windvang en het zicht op de molen.

6 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 van de Wro. 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.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c overleg Wro 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 ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes 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 zes 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.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar verschillende vooroverlegpartners. De opmerkingen zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland (reactie d.d. 18-07-2022)

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan als de nieuwe wegen, paden, verharding en bouwwerken met de onderkant (dus inclusief fundering en grondbed) buiten het profiel van vrije ruimte blijven. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2. Provincie Zuid-Holland (reactie d.d. 06-09-2022)

De provincie Zuid-Holland geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. Veiligheidsregio Hollands Midden (reactie d.d. 14-07-2022)

De veiligheidsregio Hollands Midden heeft aangegeven dat er ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 t/m 25 januari 2023 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze Nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.