# Bestemmingsplan

# BATEWEG 25A/25B, WOUBRUGGE

# Gemeente Kaag en Braassem

| | |
|---|---|
| **STATUS:** | **ONTWERP** |
| **DATUM:** | **6 februari 2023** |
| **IMRO IDN:** | **NL.IMRO.1884.BPBATEWEG25-ONT1** |

**OPDRACHTNEMER**
IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**
Linima B.V.
Vierambachtsweg 25
2481 KR Woubrugge

| STATUS | DATUM | VERSIE |
|---|---|---|
| Concept: | 10 augustus 2022 | 2e versie |
| Voorontwerp: | 24 oktober 2022 | 2e versie |
| Ontwerp: | 6 februari 2023 | 2e versie |
| Vastgesteld: | | |

# Toelichting

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **3**

**Hoofdstuk1 Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

**Hoofdstuk2 Bestaande situatie** **9**
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 9

**Hoofdstuk3 Planbeschrijving** **11**
3.1 Nieuwe situatie 11
3.2 Verkeer en parkeren 13

**Hoofdstuk4 Beleidskader** **15**
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Regionaal beleid 21
4.4 Gemeentelijk beleid 22

**Hoofdstuk5 Water** **27**
5.1 Inleiding 27
5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente 27
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland 28
5.4 Waterhuishouding 29

**Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten** **31**
6.1 Milieu 31
6.2 Archeologie en cultuurhistorie 39
6.3 Flora en fauna 41
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 43

**Hoofdstuk7 Juridische opzet** **45**
7.1 Algemeen 45
7.2 Verbeelding 45
7.3 Regels 45
7.4 Handhaving bestemmingsplan 47

**Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid** **49**
8.1 Financiële haalbaarheid 49

**Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid** **51**
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 51
9.2 Communicatie 51
9.3 Zienswijzen 51

**Regels** **53**

**Hoofdstuk1 Inleidende regels 54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 60

**Hoofdstuk2 Bestemmingsregels 62**
Artikel 3 Wonen 62

**Hoofdstuk3 Algemene regels 64**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 64
Artikel 5 Algemene bouwregels 65
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 66
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 67
Artikel 8 Overige regels 68

**Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels 69**
Artikel 9 Overgangsrecht 69
Artikel 10 Slotregel 70

## Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1 Bezonningsstudie**

**Bijlage 2 Akoestischonderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4 Notitie stikstofberekeningen**

**Bijlage 5 Ecologischonderzoek**

## Bijlage bij regels

**Bijlage 1 Nota Parkeernormen 2018**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De vestiging van een Rabobank aan de Bateweg 25a/25b in Woubrugge is al enige jaren niet meer in gebruik. De nieuwe eigenaar heeft de mogelijkheden onderzocht om deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw, omdat het plangebied grenst aan het buurtwinkelcentrum in bestaand dorpsgebied. Deze planontwikkeling voorziet in acht appartementen in drie bouwlagen. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen woningbouw planologisch mogelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Bateweg in bestaand dorpsgebied. Ten noorden en oosten hiervan staan grondgebonden woningen. Aan de zuidzijde staat een appartementengebouw. Aan de overzijde van de Bateweg is een huisartsenpraktijk en tandartspraktijk gevestigd. In figuur 1 is een situatietekening van het plangebied en omgeving opgenomen.

*Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving (rood omlijnd).*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit | Uitspraak ABRvS |
|---|---|---|
| “Kernen Woubrugge-Hoogmade" | 23 november 2020 | 13 april 2021 |
| | | |

Het perceel is in het bestemmingsplan bestemd voor "Maatschappelijk" (figuur 2). Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Voorts wordt de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 8 meter overschreden. Om aan de gevraagde planontwikkeling medewerking

te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State had geen betrekking op onderhavig plangebied.

*Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' (plangebied met rood gestippelde lijn omkaderd).*

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

## 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

**Ontstaansgeschiedenis**
De kern Woubrugge is ontstaan langs watergang de Woudwetering, tussen twee droogmakerijen. De Woudwetering is in 1062 gegraven als een van de manieren om de problemen met de afwatering op te lossen die waren ontstaan door de verzanding van de Oude Rijn bij Katwijk. De Woudwetering maakte deel uit van de handelsroute Amsterdam-Dordrecht. Woubrugge ontwikkelde zich als een plaats waar zeilschepen goed weer konden afwachten, voordat ze de (gevaarlijke) Braassemer- en Haarlemmermeer overstaken. Hierdoor ontstond allerlei aan de scheepvaart gerelateerde bedrijvigheid langs de Woudwetering. Hiervan is nog een aantal jachthavens en -werven overgebleven. In 1652 werd de huidige kerk gebouwd. In het fundament van de kerk zijn stenen verwerkt die afkomstig zijn van een kerk in het verdwenen dorp.

**Ruimtelijke en functionele structuur**
In de bebouwing van het dorp zijn in feite vier perioden te onderscheiden. De oorspronkelijke bebouwing ligt alleen langs de Woudwetering, met als opvallend kenmerk dat de woningen georiënteerd zijn op het water. Daarna heeft, aan het begin van de 19e eeuw, de bebouwing zich in westelijke richting langs de provinciale weg naar Leiden uitgebreid. Na 1950 is een duidelijke keuze gemaakt om de bebouwing meer naar het westen uit te breiden, tussen het water, de provinciale weg en de Bateweg. Er ontstonden vier kwadranten, waar ook de voorzieningen zijn gesitueerd.
Vanaf 1980 is het dorp in noordelijke richting, langs de Bateweg, uitgebreid met onder meer sportvelden en woonbuurten. Deze weg vormt inmiddels de hoofdverkeersontsluiting van het dorp. Aan de westzijde van de Bateweg, ten noorden van de sportvelden, is vanaf eind jaren '90 de woningbouwlocatie "Oudendijk" gerealiseerd.

De aanwezigheid van detailhandel beperkt zich voornamelijk tot het voorzieningencluster rondom de Bateweg in Woubrugge. In het overige deel van het plangebied is slechts op enkele plekken kleinschalige detailhandel aanwezig, waaronder een interieurzaak en bakkerij in Woubrugge.

*Winkelplein aan Batehof.*

*Naastgelegen appartementen.*

*Achterzijde hiervan. Rechts woningen aan Schoolstraat.*

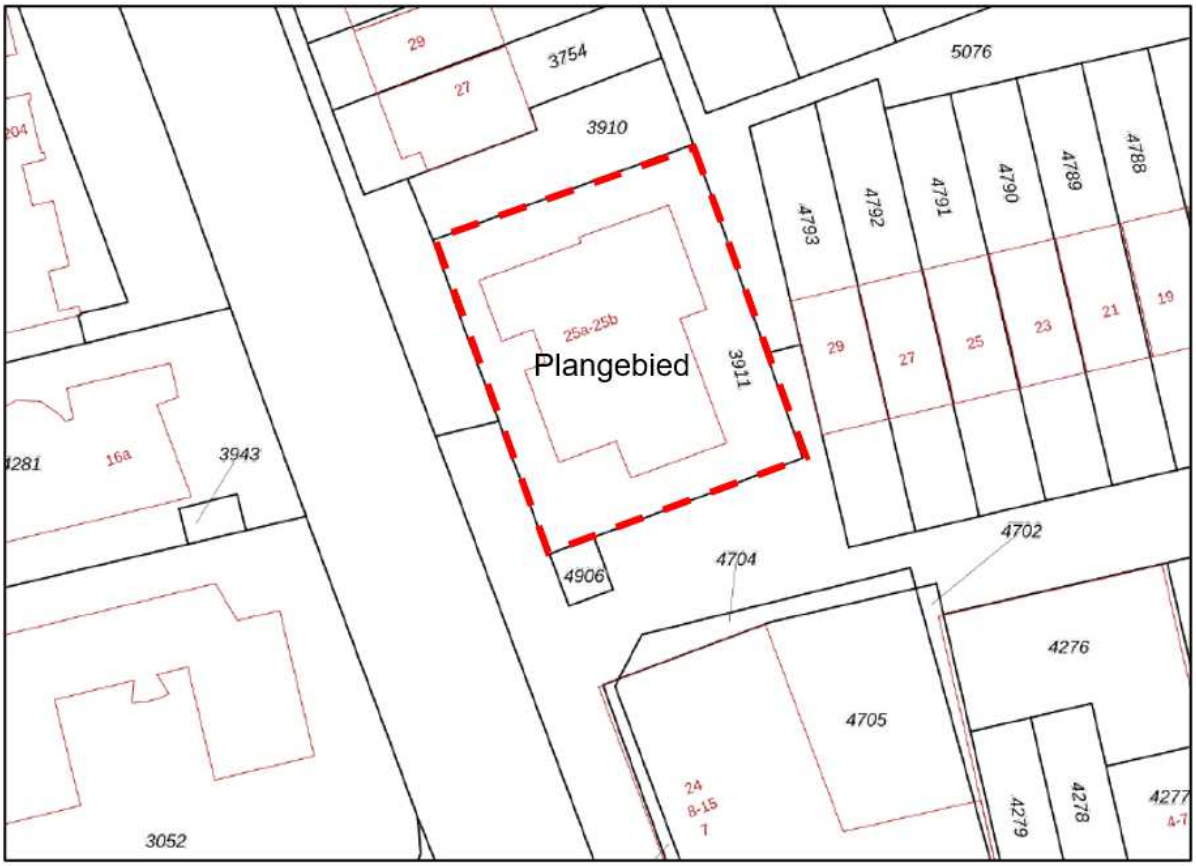
*Woningen aan overzijde.*

*Woningen naast plangebied.*

*Woningen aan Schoolstraat.*

*Planspecifiek*
Het plangebied ligt ten noorden van het buurtwinkelcentrum aan de Batehof. Op de verdiepingen wordt gewoond. Tegenover het plangebied (aan de overzijde van de Bateweg) zijn een tandartspraktijk en huisartsenpraktijk gevestigd. Aan de noord- en oostzijde staan grondgebonden woningen. Aan de

zuidzijde staat een appartementengebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 10 meter hoog. In het plangebied zelf staat een voormalige vestiging van de Rabobank. In figuur 3 is de bestaande situatie weergegeven.




*Figuur 3: Bestaande situatie plangebied.*

*Bestaand kantoor.*

*Kantoor met links woningen aan Bateweg.*

*Schoolpad tussen plangebied en appartementen.*

*Achterzijde plangebied.*

# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

## 3.1 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het voormalige bankgebouw verbouwd en uitgebreid tot een kleinschalig appartementengebouw. In hoofdlijnen is het bestaande basement opgebouwd met twee verdiepingen, waarin totaal 8 appartementen komen. Bij het bepalen van het volume van de opbouw is op de eerste verdieping de volledige omtrek/contourlijn van de begane grond aangehouden. Dit geeft aan de binnenzijde maximaal oppervlakte voor de appartementen. Op de tweede verdieping is rekening gehouden met de bezonning en aangezicht/ aanwezigheid van het grote volume in relatie tot de achtertuinen van de achtergelegen rijtjeshuizen. Door het volume terug te laten springen komt dit de bezonning sterk ten goede. Vanaf de voorgevel is het volume afgewerkt met een dakvlak/pannen dat al vanaf de eerste verdieping begint. Op deze manier ontstaat er een kleinschalig gevoel, omdat de gevel laag blijft. Verder is het grote volume opgedeeld in drie volumes die van elkaar verspringen, en gescheiden zijn door de glazen entree. Ook dit is schaalverkleinend ten behoeve van het aangezicht.

De bouwhoogte is maximaal 9,5 meter met deels een goothoogte van 6,1 meter. De bebouwing sluit fraai aan op het zuidelijk gelegen appartementengebouw en de noordelijk gelegen woningen. Door de vormgegeven parcellering sluit het appartementengebouw naadloos aan tussen de bestaande bebouwing. De openbare ruimte voor het gebouw met 8 (openbare) parkeerplaatsen waren eerder bestemd voor het bankgebouw. In overleg met de gemeente zullen 2 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, omdat de oprit niet langer nodig is voor dit plan aangezien de Geldmaat verdwijnt. In figuur 4 is een situatietekening opgenomen van de nieuwe toestand. Aanzichttekeningen zijn weergegeven in figuur 5. Voorts is een artist impression van de nieuwbouw opgenomen (figuur 6).

*Figuur 4: Situatietekening nieuwe toestand.*

Voorgevel.

Linker zijgevel.

Achtergevel.

Rechter zijgevel.

*Figuur 5: Aanzichttekeningen nieuwe toestand.*

*Figuur 6: Artist Impression nieuwbouw.*

### 3.1.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma behelst de bouw van acht appartementen in de middenhuur voor met name de doelgroepen starters en senioren. Het programma is in overeenstemming met het regionale woonbeleid zoals opgenomen in paragraaf 4.3.2.

### 3.1.2 Bezonningsstudie

Met een bezonningsstudie is het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. Voor 4 verschillende data (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) zijn steeds 4 tijdstippen gekozen: 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur.

Uit de bezonningsstudie van Bassie Architectuur & Interieur te Gouda van 3 augustus 2022 volgt dat door de voorziene bebouwing met name op 21 maart, vanaf 15:00 en 21 september, vanaf 18:00 uur een afname van de bezonning in de tuin van een woning kan worden geconstateerd ten opzichte van de huidige situatie.

Wanneer wordt uitgegaan van de strenge TNO norm (3 uur zonlicht op de vensterbank binnen), dan blijkt het volgende:

- Kozijnen noordkant. Geen beperkingen. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen geen direct zonlicht.
- Kozijnen zuidkant. Bateweg 27: tenminste 3 uur in de periode 21 januari – 22 november.
- Kozijnen westkant. Schoolstraat 29: tenminste 3 uur in de periode 21 januari – 22 november (er is alleen een kozijn op de tweede verdieping).
- Kozijnen oostkant. Geen beperkingen voor schaduwwerking als gevolg van deze planontwikkeling.

Voor het overige blijkt uit de vergelijking dat er nagenoeg geen schaduwwerking is. De bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 1.

**Conclusie**

Gelet op de ligging van de planlocatie in binnenstedelijk gebied is vermindering van bezonning en privacy ten opzichte van de huidige situatie niet onaanvaardbaar. De belangen van omwonenden worden hierdoor niet onevenredig geschaad.

## 3.2 Verkeer en parkeren

**Verkeer**

Het plangebied is gelegen aan de Bateweg. De ontsluiting van het appartementengebouw vindt aan de voorzijde plaats. De Bateweg is een ontsluitingsweg voor het dorp richting de zuidelijk gelegen Kerkweg (N446). De weg is ingericht als 30 km/ uur gebied. De N446 vormt een gebiedsontsluitingsweg richting de N207 (in oostelijke richting) en de A4 (in westelijke richting).

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie, een bankgebouw, zullen acht woningen worden gerealiseerd. De normatieve verkeersgeneratie voor een bankgebouw postsorteercentrum is gemiddeld 13,6 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit betekent een verkeersgeneratie van (210 m² bvo x 13,6 =) 28 verkeersbewegingen van klanten. In de nieuwe situatie zal er - uitgaande van een verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per appartement - sprake zijn van circa 48 verkeersbewegingen per dag. Deze geringe toename aan verkeersbewegingen zal geen consequenties hebben voor de verkeersgeneratie van de Bateweg en aangrenzende wegen.

De planlocatie is bereikbaar met het openbaar vervoer. Aan de op circa 200 meter zuidelijk gelegen Kerkweg is een bushalte met een rechtstreekse busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Leiden Centraal.

*Bateweg.*

*Bestaande parkeerplaatsen voor bankgebouw.*

**Parkeren**
Voor (nieuwe) ontwikkelingen wordt de Nota parkeernormen Kaag en Braassem 2018 aangehouden. De parkeerbehoefte van een nieuwbouwontwikkeling of functiewijziging wordt berekend op basis van de parkeernormen zoals genoemd in bijlage 2 van de Nota. De planlocatie maakt op grond van de gebiedsindeling onderdeel uit van 'Rest bebouwde kom'. De parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

*Tabel 3.1: Parkeerkencijfers woningen*

| Categorie rest bebouwde kom | Rest bebouwd kom (min.) | Aandeel bezoekers |
|---|---|---|
| huur, appartement, duur (> 120 m²) | 1,7 | waarvan 0,3 per woning |
| huur, appartement, midden (65-120 m²) | 1,5 | waarvan 0,3 per woning |
| huur appartement, goedkoop ( < 65 m²) | 1,2 | waarvan 0,3 per woning |

Op basis van deze uitgangspunten ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

*Tabel 3.2: Parkeerbalans nieuwe situatie.*

| Functies | Typologie | Parkeernorm | Aantal | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Woningen | etage, duur | 1,7 | | |
| Woningen | etage, middelduur | 1,5 | 1 | 1,5 |
| Woningen | etage, goedkoop | 1,2 | 7 | 8,4 |
| **Totaal** | | | | **10 pp (afgerond)** |

Het huidige pand heeft op de begane grond een bruto-vloeroppervlakte van afgerond 210 m²; de verdieping circa 25 m², totaal afgerond 235 m². Het pand heeft als huidige functie 'Commerciële dienstverlening, met baliefunctie'. Volgens de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' heeft de huidige functie een parkeernorm van 3,3 parkeerplaats per 100 m² bvo (min.). Dit betekent een parkeernorm van afgerond 8 parkeerplaatsen. Deze 8 parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor het bankgebouw.

Voor de bestemmingswijziging naar Wonen zijn afgerond 10 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door gebruik te maken van de 8 parkeerplaatsen voor het pand die eerder nodig waren voor het bankgebouw.

Het tekort van 2 parkeerplaatsen kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd wegens ruimtegebrek. Met de naastgelegen grondeigenaren is onderzocht naar mogelijke oplossingsrichtingen, maar dat is niet het geval, temeer daar door de reconstructie van de Bateweg de parkeervakken ook breder worden (conform LIOR). Hierdoor ontstaat er direct voor het pand minder ruimte om extra parkeerplekken aan te leggen. In het kader van diezelfde reconstructie kunnen er in nabije omgeving wel twee extra parkeerplekken worden aangelegd in een cluster van parkeerplaatsen ten noorden van de Bateweg 16a.

Bij uitwerking van het bouwplan wordt (met inbegrip van de hierin opgenomen afwijkingsbevoegdheid) de aanleg van voldoende parkeerplaatsen geborgd in artikel 8.1 (parkeerregeling) van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 4 Beleidskader

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

*De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende 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.

*Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

*Relatie tot het bestemmingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio’s nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio’s behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bankgebouw met acht appartementen in bestaand dorpsgebied.

### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### 4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

**Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

**Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Op grond van jurisprudentie is hier geen sprake van een stededelijk ontwikeling. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

*Ad behoefte*

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met acht appartementen voor de doelgroepen starters en senioren sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

*Ad bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van Woubrugge. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 2 december 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

**Verstedelijking en wonen**

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

*Bouwen naar behoefte*

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

*Regionale woonvisie*

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

**Omgevingskwaliteit**

*Verbetering omgevingskwaliteit*

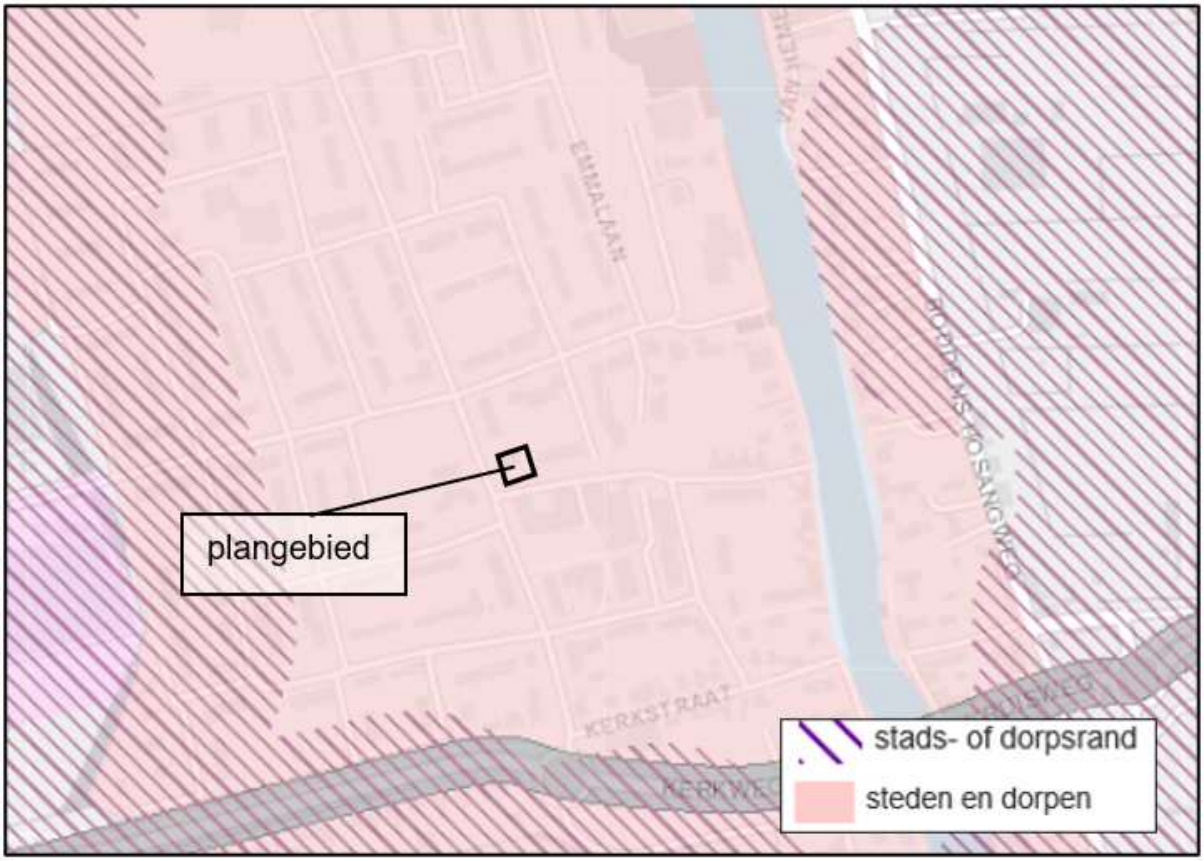
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied 2018.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

*Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door een veencomplex - oude zeeklei. In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt de Bateweg onderdeel uit van een droogmakerij (veen). Het plangebied zelf is niet specifiek aangeduid. Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit steden en dorpen (figuur 7). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.




*Figuur 7: Uitsnede Kwaliteitskaart; Laag van de stedelijke occupatie. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.*

**Conclusie**
De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van acht appartementen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De richtpunten zijn niet in het geding. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonvisie en Omgevingsvisie In paragraaf 4.3.2 en 4.4.1 wordt hierop nader ingegaan. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 2 december 2022 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.
In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

*Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking*
Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van acht appartementen mogelijk in het bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat de woningen worden ingepast tussen bestaande woonbebouwing. Een verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Dit plan wordt opgenomen in het regionale woningbouwprogramma en hiermee passend binnen de Regionale Woonagenda 2017.

**Ruimtelijke kwaliteit**
Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

*Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*
Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal tussen bestaande woonbebouwing nabij het buurtwinkelcentrum. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

**Risico'svan klimaatverandering**
In paragraaf 6.2.8a (Klimaatverandering) van het Provinciaal omgevingsbeleid 2020 zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze

risico's. In paragraaf 4.4.2 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

**Conclusie**
Het plangebied ligt binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek zijn vanaf 1 april 2010 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe Kaag en Braassem behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:
- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De woningbouwontwikkeling in de woonkern van Woubrugge levert een bijdrage aan uitwerking van de eerstgenoemde kernbeslissing om in de regio tot 2020 netto 33.000 woningen te bouwen. Op de visiekaart ligt het plangebied in 'Stedelijk gebied'.

**Conclusie**
De structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau; op perceelsniveau worden hierover geen uitspraken gedaan. Het toevoegen van acht woningen levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma in de regio Holland Rijnland. Er wordt ingespeeld op de behoefte aan huurwoningen voor de doelgroepen starters en senioren. Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.

### 4.3.2 Regionale Woonagenda 2017

In het kader van de woningbouwprogrammering heeft Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 (RWA) opgesteld. In deze visie zijn de woningbouwbehoeften en de woningbouwlocaties met de aantallen woningen in regionaal verband beschouwd. Het doel van de RWA is tweeledig enerzijds willen partijen inzicht hebben in de behoefte naar woningen in Holland Rijnland en hun (gezamenlijke) woningbouwprogramma daar op af te stemmen. Anderzijds heeft de provincie verzocht op regionaal niveau inzicht te geven in de woningbouwbehoefte en het -programma.
Tot op heden was dit vooral gericht op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze RWA voegt de regio daar de gewenste kwalitatieve richting aan toe. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio.
Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Dit vormt de basis voor een programmering waarmee de regio adequaat kan inspelen op de veranderende vraag: uitgaande van trends voor de korte en lange termijn, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefte onder bijzondere doelgroepen en tot slot de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus. De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

**Conclusie**
Het toevoegen van acht woningen in de middendure huursector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Woubrugge voor de doelgroepen starters en senioren. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (acht woningen) niet te worden afgestemd met de Regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Woonagenda.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De Omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is onderverdeeld in verschillende thema’s die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en verschillende gebiedstypen. De Omgevingsvisie gaat in op zaken als recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid.

Met de Omgevingsvisie wil de gemeente Kaag en Braassem samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Samenwerking is maatwerk en de rol van de gemeente Kaag en Braassem is afhankelijk van de rol die samenwerkingspartners (willen) pakken. Per situatie, per dorp, per buurt, per vraagstuk, per organisatie wordt bekeken welke rol de gemeente zal innemen. In de Omgevingsvisie gemeente Kaag en Braassem 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;
- Mobiliteit in Kaag en Braassem;
- Veilig Kaag en Braassem.

**Thema Wonen in Kaag en Braassem**
Een dak boven je hoofd hebben is één van de basisbehoeften van de mens. Kaag en Braassem is een

mooie woongemeente en dat wil zij ook blijven. Een gemeente met aantrekkelijke kernen in het Groene Hart, die zich onderscheidt van andere gemeenten door haar unieke ligging en woonmilieus. Maar de druk op de woningmarkt is groot. Bijvoorbeeld door scheefwonen, een stagnerende doorstroming en een gebrek aan betaalbare koop- en huurwoningen; aspecten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bovendien vindt zij dat alle doelgroepen evenredig aan de behoefte aan bod moeten komen op de woningmarkt. Er is dan ook aandacht voor (het realiseren van) een grote mate aan diversiteit in woningtypes om betaalbaar en geschikt wonen mogelijk te kunnen maken. De leefbaarheid van en ruimtelijke kwaliteit in de kernen staan hoog in het vaandel. De focus voor bouwplannen ligt op 'passend in de omgeving'.

*Woningbouwprogramma*
Het woningbouwprogramma in Kaag en Braassem is, ook per kern, in lijn met de provinciale bevolkingsprognose. Om voor de juiste doelgroepen te bouwen, zouden volgens het onderzoek de nieuwbouwplannen tot 2025 voor twee derde moeten bestaan uit grondgebonden koop, 11% grondgebonden huur en de rest appartementen met lift of seniorenwoningen/gelijkvloerse woningen. De gemeente ziet de volgende opgaven die bovendien niet los van elkaar kunnen worden gezien:

- woningbouwplannen richten op de behoefte;
- doorstroming bevorderen;
- huisvesting voor specifieke/bijzondere doelgroepen realiseren;
- het definiëren van wat passend is in de omgeving.

*Regionale afspraken sociale woningbouw*
De gemeente heeft met de regio Holland Rijnland afspraken gemaakt omtrent sociale woningbouw. 25% van het totale woningbouwprogramma per gemeente dient zodoende te bestaan uit sociale huurwoningen. De gemeente heeft zelf de doelstelling gesteld om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw: 25% sociale huur en 5% sociale koop. Die 5% sociale koop is eventueel in te wisselen voor 20% betaalbare koop (tot € 250.000). Echter, vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (11 woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom wordt bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw 'afgekocht' door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Met dit geld kan het fonds sociale woningbouwprojecten faciliteren door bijvoorbeeld grond te kopen of corporaties te helpen tot een sluitende exploitatie te komen. Bij woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer is het percentage sociale woningbouw een harde eis en kan dit niet worden 'afgekocht'.

*Waar bouwen?*
De gemeente sluit geen enkel dorp uit van woningbouwinitiatieven. Grootschalige woningbouw – meer dan 11 woningen – concentreert zich voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn (Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge) en die zijn aangemerkt als 'centrum dorps'. De gemeente bouwt bij voorkeur binnen het bestaand stads- en dorpsgebied ('inbreiden'), dan wel de bebouwde kom en in de nabijheid van openbaar vervoer. De definitie van bestaand stads- en dorpsgebied is "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." Deze definitie van de provincie Zuid-Holland is leidend, de BSD-kaart is indicatief.

*Wat (is passend in de omgeving)?*
Deze vraag bekijkt de gemeente per initiatief en het antwoord kan dus ook per geval verschillen. Ontwikkelingen zijn vaak maatmerk en hoofdmoot is dat de ontwikkeling fysiek gezien 'passend is in de omgeving'. Dat gaat bijvoorbeeld om bouw- en goothoogtes, woningtypes en de situering in de bestaande omgeving. Een stedenbouwkundige moet elk nieuwbouwvoorstel beoordelen en positief onderbouwen. In specifieke gevallen kan er een beeldkwaliteitsparagraaf geëist worden. Het is goed om te beseffen dat uitbreiding en hoogbouw (hoger dan vier lagen dan wel 12/13 meter) geen doelen op zich zijn, maar voortkomen uit het volkshuisvestingsvraagstuk. De beschikbare ruimte voor woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied is zogezegd beperkt en dus sluit de gemeente hoogbouw met

name in de centrum dorpse kernen Leimuiden, Oude Wetering, Roelofarendsveen en Woubrugge niet uit. De kleinere kernen, aangemerkt als landelijk dorps, zijn minder geschikt voor hoogbouw.

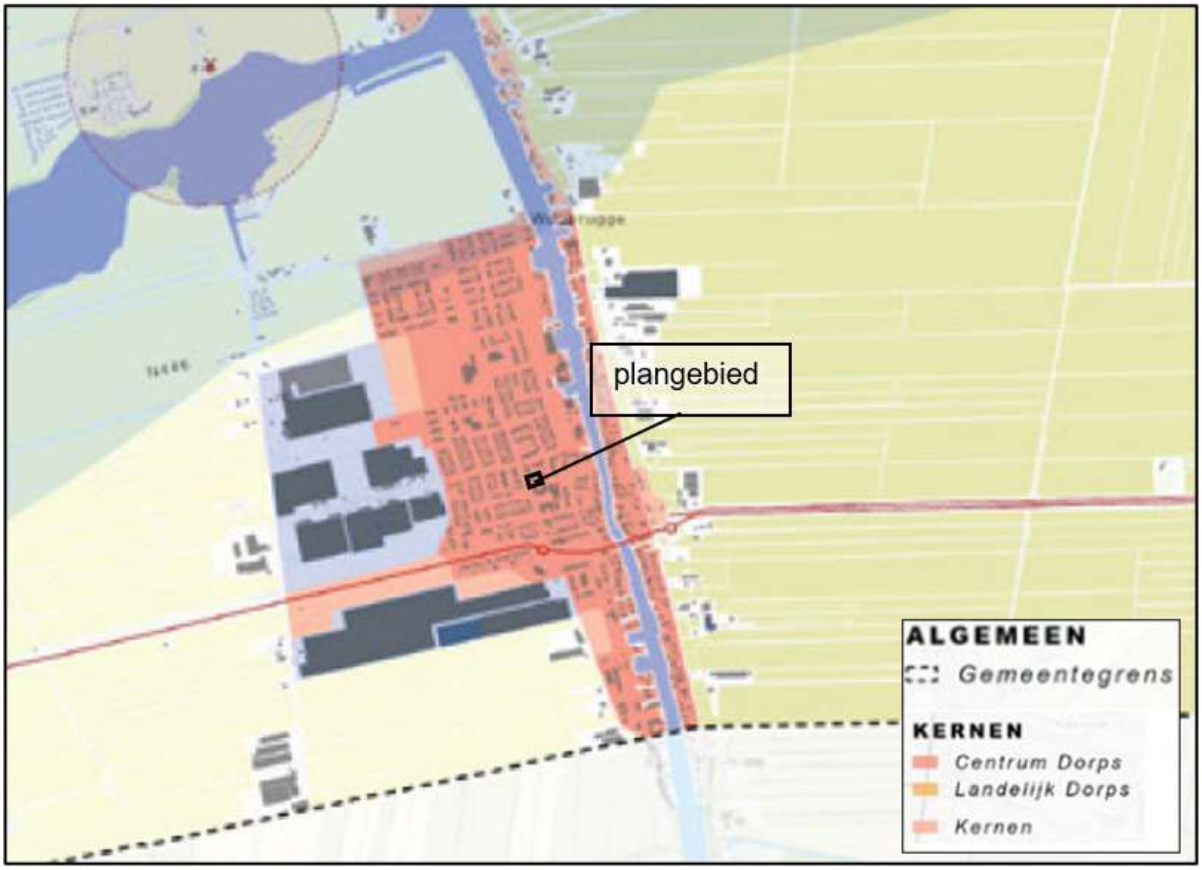
*Gebiedstypen*
De gemeente Kaag en Braassem is in vier verschillende soorten gebiedstypen opgedeeld:
- Buitengebied
- Glastuinbouwgebieden
- Bedrijventerreinen
- De kernen

Voor de verschillende gebieden zijn kenmerken en waarden bepaald zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is. Op de visiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van de kernen met de aanduiding 'Centrum Dorps'. Binnen deze kern is hoogbouw mogelijk, mits passend in de omgeving. Vanaf vijf bouwlagen, dan wel 12/13 meter, wordt er gesproken over hoogbouw.

Toetsing plan aan Omgevingsvisie
Het plangebied ligt in de woonkern nabij de centrumvoorzieningen van Woubrugge. Deze ontwikkeling is passend binnen de aard en schaal van de omgeving met een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en senioren waaraan een groot tekort is. Gelet op het kleine aantal woningen (< 12) is het vanuit financieel economische overwegingen niet haalbaar hier sociale huurwoningen te bouwen. In verband hiermede zal het percentage sociale woningbouw worden 'afgekocht' door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds.

Op de integrale kaart van de Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als 'Centrum dorps' binnen de kern van Woubrugge (figuur 8). Hoewel deze herontwikkeling niet concreet is benoemd kan worden gesteld dat deze planontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

**Conclusie**
De Omgevingsvisie staat het oprichten van acht woningen niet in de weg. De nieuwbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de gewenste gedifferentieerde woonmilieus in Woubrugge voor de doelgroepen starters en senioren.




*Figuur 8: Uitsnede Integrale kaart Omgevingsvisie.*

### 4.4.2 Duurzaamheid

De gemeente Kaag en Braassem vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Daarom streeft de gemeente Kaag en Braassem ernaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In de duurzaamheidsagenda Kaag en Braassem 2016-2020 zijn de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. Zo is de ambitie dat de gemeente in 2040 energie neutraal is, vervoerswijzen die het minst belastend zijn voor het milieu gestimuleerd worden, 75% van het huishoudelijke afval gescheiden wordt, nieuwbouw energieneutraal is (nul-op-de-meter woningen) en bij bestaande bouw wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement, er samen wordt gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van natuur en in het verlengde daarvan het vergroten van betrokkenheid van bewoners, bedrijven en organisaties bij de waarde van groen.

In de Omgevingsvisie zijn ook ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen opgenomen in het onderdeel 'Energie & Grondstoffen in Kaag en Braassem'. Het gaat om het stimuleren van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager.

**Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering**

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan “weten, willen en werken” om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven. De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d.

droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Zuid-Holland.

*Wateroverlast door overvloedige neerslag*

Bij de nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

*Overstroming*

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

*Hitte*

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. De bergingen worden voorzien van een sedum dak. In het plangebied is er op de Kaart Hitte geen knelpunt voor hittestress.

*Droogte*

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. De nieuwe woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

*Toetsing planinitiatief*

De woningen worden volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen. Onderhavig bestemmingsplan past binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda, Omgevingsvisie en klimaatadaptief bouwen.

**Conclusie**

De woningen worden volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen en klimaatadaptatie.

# Hoofdstuk 5 Water

## 5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.
Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

## 5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

### 5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.
In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

### 5.2.2 Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

*Provinciaal Waterplan 2010 - 2015*
Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken

en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

## 5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

**Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder**

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

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

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld (https://wbp6rijnland.nl/). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

**Keur en beleidsregels**

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

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

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

**Hemelwater**
Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

**Riolering en afkoppelen**
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. 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.

## 5.4 Waterhuishouding

**Veiligheid en waterkeringen**
In het plangebied ligt geen waterkering (kernzone). Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone hiervan. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

**Oppervlaktewateren**
Op de Legger oppervlaktewater zijn geen watergangen aanwezig in het plangebied. De bebouwing ligt buiten de beschermingszones. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

**Beschrijving waterkwantiteit**
Dempen is graven
Ten eerste geldt dat als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevinden in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'.
Compenserende waterberging vanwege versnelde afvoer
Daarboven op komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 15% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd.
Toekomstige situatie en waterafvoer
Het perceel is groot circa 480 m². In de bestaande situatie is het perceel bebouwd met een bankgebouw. Het achterterrein is grotendeels verhard. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de verharding verwijderd. In de plaats hiervan wordt een appartementengebouw gebouwd met verharding en groen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is het realiseren van watercompensatie niet nodig, omdat het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt.

Waterkwaliteit (riolering en dubo)
Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw wordt afgevoerd overeenkomstig de eisen van het gemeentelijk beleid. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmetalen.

### 5.4.1 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

# Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

## 6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

### 6.1.1 M.E.R.

**Wettelijk kader**

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

**Onderzoek/ beoordeling**

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van acht woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde planontwikkeling.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van archeologisch belang; deze waarden worden niet geschaad. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.2. De op te richten woningen liggen buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'De Wilck', bevindt zich op een afstand van circa 7,7 km ten zuidwesten van het plangebied. Het Natura2000 gebied 'Nieuwkoopse Plassen en de Haeck' ligt op een afstand van circa 9,5 kilometer. De woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van deze Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. Dit onderdeel is beschreven in paragraaf 6.3.1.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de

bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

**Conclusie**
Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

### 6.1.2 Milieuzonering

**Wettelijk kader**
Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.
Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

**Onderzoek/ beoordeling**
Het plangebied maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk met acht woningen nabij het buurtwinkelcentrum. Tegenover het plangebied is een huisartsenpraktijk en tandartspraktijk gevestigd. De locatie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

*Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.*

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Uit deze inventarisatie is gebleken dat alleen de aan de overzijde gelegen huisartsen- en tandartspraktijk aan de H. de Boerstraat 1 en Bateweg 16a relevant zijn. Deze functies vallen onder milieucategorie 1 waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter bedraagt. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen en deze praktijken bedraagt meer dan 15 meter, zodat deze activiteiten geen belemmering vormen. Andersom geredeneerd is voor de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**Conclusie**
Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit

bestemmingsplan.

### 6.1.3 Geuid

#### *6.1.3.1 Wegverkeerslawaai*

**Wettelijk kader**

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

**Onderzoek/ beoordeling**

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de zuidelijk gelegen Kerkweg (N446) (50 km/uur) met een zonebreedte van 200 m. De overige wegen binnen een zone van 200 meter zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 14 juli 2022, referentie 08989-56629-02, Bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van de Kerkweg niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen is ten hoogste 59 dB (zonder) aftrek.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

**Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

#### *6.1.3.2 Spoorweglawaai*

**Wettelijk kader**

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp’s) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

**Onderzoek/ beoordeling**

In de omgeving ligt geen spoorlijn. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

**Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk.

*6.1.3.3 Industrielawaai*

**Wettelijk kader**

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

**Onderzoek/ beoordeling**

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Voor gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidszone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de woningbouw sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Conclusie**

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 6.1.4 Bodem

**Wettelijk kader**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

**Onderzoek/ beoordeling**

In verband met deze planontwikkeling is er een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Geofoxx te Gouda (rapport van 27 juli 2022, projectnummer 20220729, Bijlage 3). Uit de resultaten kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

*Resultaten*

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem aangetroffen. Er is derhalve geen aanleiding een asbestbodemonderzoek uit te voeren. In de zandige bovengrond (1 van de 2 mengmonsters) is een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond. In het mengmonster van de kleiige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

*Conclusie*

De zandige bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. De kleiige ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. Op basis van de analyseresultaten voor grond en grondwater kan de hypothese ‘verdacht’ worden aangenomen. De resultaten komen wel overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen).

**Conclusie**

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De onderzoeksresultaten geven aan dat er geen verontreiniging wordt verwacht. Het

aspect bodem in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

### 6.1.5 Luchtkwaliteit

**Wettelijk kader**

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

*Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor $PM_{10}$ van kracht. Voor $NO_2$ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

*Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit*

| stof | jaargemiddelde | uurgemiddelde | 24-uursgemiddelde | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|
| $NO_2$ | 40 µg/m$^3$ | 200 µg/m$^3$ | n.v.t. | Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden |
| $PM_{2,5}$ | 25 µg/m$^3$ | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| $PM_{10}$ | 40 µg/m$^3$ | n.v.t. | 50 µg/m$^3$ | 24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden |

*Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

a. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
b. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
c. een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof ($PM_{10}$) als stikstofdioxide ($NO_2$) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m$^3$ $PM_{10}$ of $NO_2$ jaargemiddeld.)
d. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

**Onderzoek/ beoordeling**

In verband met deze planontwikkeling is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties $NO_2$, $PM_{10}$, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs Kerkweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie $NO_2$, $PM_{10}$, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. De afstand van deze weg tot het plangebied bedraagt circa 180 meter. Uit figuur 9 blijkt dat hier de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 15,7 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof ($PM_{10}$) bedraagt ten hoogste 16,6 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie 8,8 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³.

Langs de Bateweg zelf liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg is lager dan de concentraties langs de Kerkweg, omdat hier minder verkeer rijdt. In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit op de meest kritische locatie in het plangebied aan de luchtkwaliteit-grenswaarden.

**Rekenpunten**

| Id | NO2 µg/m3 | PM10 µg/m3 | PM10 overschrijdingsdagen | PM2.5 µg/m3 | Jaar |
|---|---|---|---|---|---|
| 16008463 | 15.7 | 16.6 | 6.0 | 8.8 | 2020 |
| 16008464 | 14.5 | 16.3 | 6.0 | 8.7 | 2020 |

*Figuur 9: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.*

Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nog nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 48 extra auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagetmaal), waarvan 1,5% vrachtwagens (tabel 6.3).

*Tabel 6.3: Berekening maximale bijdrage luchtemissies van verkeersgeneratie.*

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

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 48 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 1,5% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,03** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,01** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Uit deze tabel blijkt dat de concentratie $NO_2$, $PM_{10}$, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden blijven. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit op de meest kritische locatie in het plangebied aan de luchtkwaliteit-grenswaarden. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren door het schoner worden van het verkeer steeds beter. De vaststelling van dit bestemmingsplan stuit niet op bezwaren voor wat betreft luchtkwaliteit.

**Conclusie**

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

### 6.1.6 Externe veiligheid

**Wettelijk kader**

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

**Onderzoek/ beoordeling**

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen

tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied (binnen 200 m) geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied (binnen 200 m) geen spoorlijn. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Evenmin is transport van gevaarlijke stoffen over de Bateweg, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

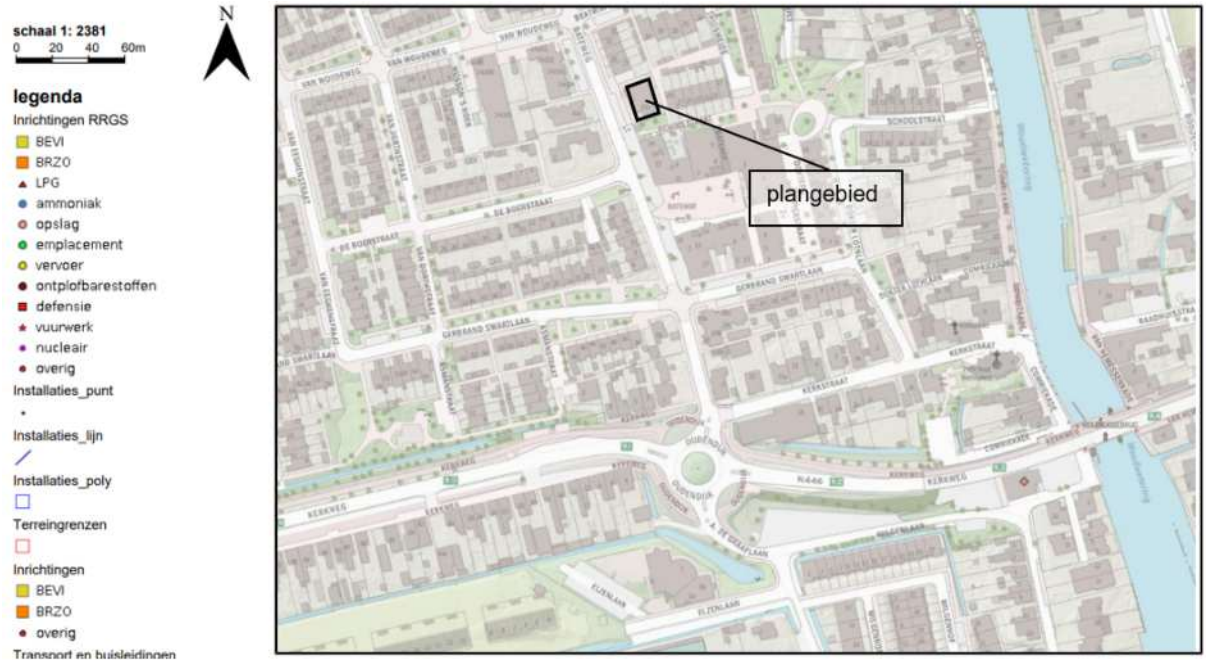
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen (aardgastransport)leidingen die voor externe veiligheid relevant zijn. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Signaleringskaart EV (figuur 10) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.




*Figuur 10: Uitsnede Signaleringskaart EV (plangebied zwart omlijnd).*

**Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De

daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.
Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 6.2 Archeologie en cultuurhistorie

**Wettelijk kader Rijk en provincie**
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

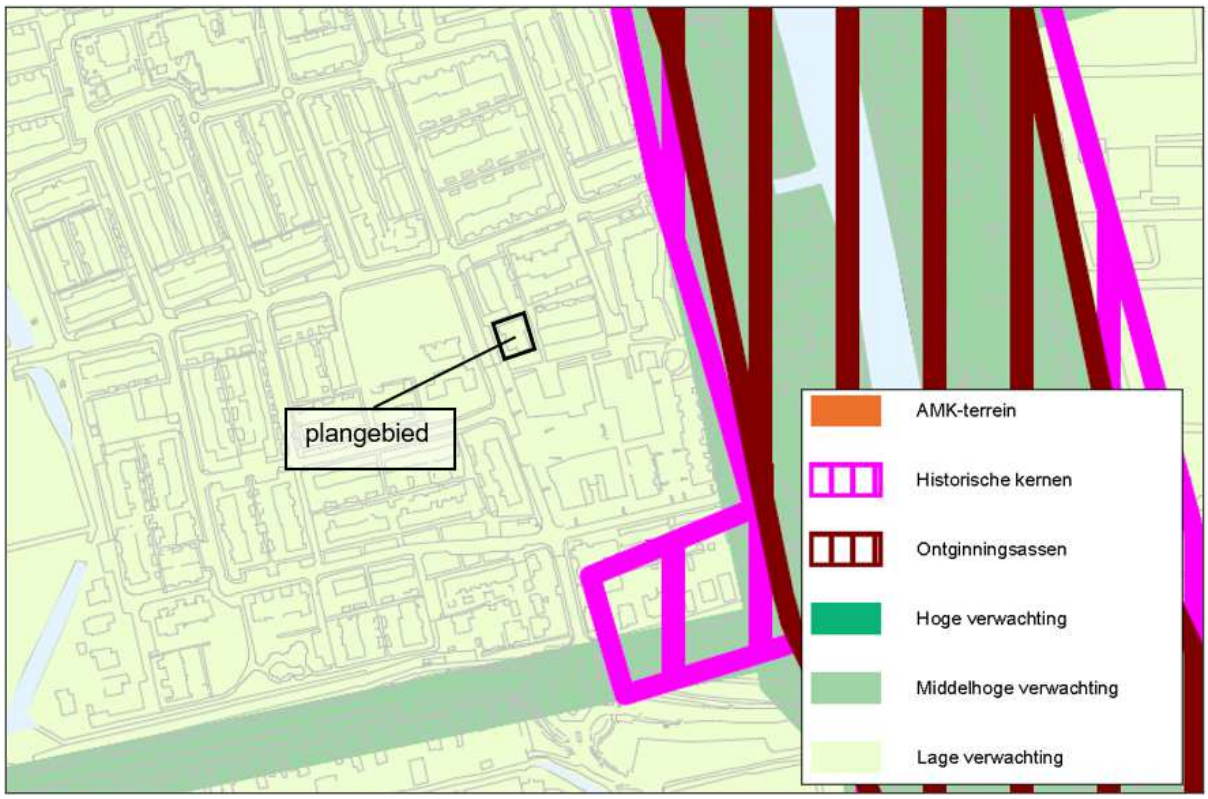
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.
In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland (CHS) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde op 0 - 5 m onder maaiveld in een Oude stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. De CHS geeft grofschalig weer wat de 'archeologische trefkans/ verwachting' is.

**Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem (2013)**
In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd door The Missing Link. Op basis van deze evaluatie zijn bij raadsbesluit van 13 mei 2013 de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Daarbij is de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Op de beleidskaart heeft het gebied een 'Lage verwachting' ten westen van ontginningsassen en historische kernen (bijlage 11).

**Onderzoek/ beoordeling**
Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid is er geen onderzoek nodig. Er zijn vanuit oogpunt van archeologie geen beperkingen.
*Melding toevalsvondst*
In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van het bepaalde in artikel 5.10 van de Erfgoedwet te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van de afdeling archeologie van Omgevingsdienst West-Holland, tel. 071-4083100. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

**Conclusie**
Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.




*Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart.*

### 6.2.1 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De bebouwing in het plangebied is van eenvoudige architectuur. Er worden geen cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

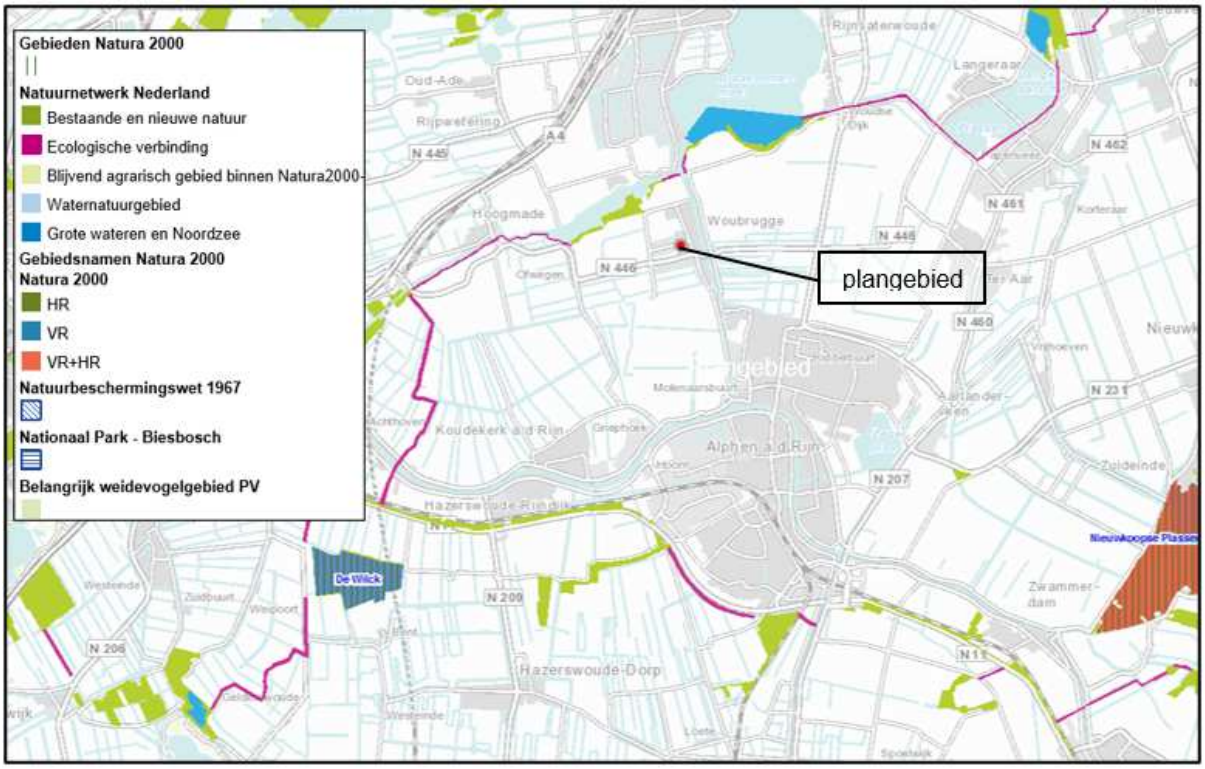
**Conclusie**

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

## 6.3 Flora en fauna

**Wettelijk kader**
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

**Onderzoek/ beoordeling**
*Gebiedsbescherming*
Het Natura2000-gebied 'De Wilck' ligt op circa 7,7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op circa 9,5 km ten oosten van het plangebied. Sprake is van een ontwikkeling naar woningen op een perceel waar nu een kantoorgebouw staat. Deze Natura2000-gebieden wordt hierdoor niet beïnvloed. Zie hiervoor ook paragraaf 6.3.1. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ten noorden van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone op circa 1,2 km. De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur. Verder ligt er op circa 1 km van het plangebied bestaande en nieuwe natuur van Natuurnetwerk Nederland van de provincie Zuid-Holland (figuur 12). Evenmin ligt het plangebied binnen provinciaal beschermde gebieden zoals gebieden uit de strategische reservering natuur, belangrijke weidevogelgebiede en karakteristieke landschapselementen. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden.



*Figuur 12: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).*

### 6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'De Wilck' ligt op circa 7,7 km ten zuidwesten van het plangebied. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt evenwel op circa 9,5 km afstand, zodat er geen sprake is van negatieve effecten van stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.
De woningen worden gebouwd volgens de eisen van het BENG. Zo worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd. In de gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie stikstofberekeningen van Stalbouw.NL van 25 juli 2022, Bijlage 4. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

### 6.3.2 Flora- en faunatoets

*Soortenbescherming*

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van september 2022, rapportnummer 22A071, Bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

| **Natuurgebieden** | **Gevolgen** |
|---|---|
| *Natura2000* | |
| Habitattypen | Natura 2000-gebieden de Wilck is het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied. Voor de nieuwe ontwikkeling is getoetst of er sprake is van stikstof depositie in de gebruiksfase op de natuurgebieden. De berekende stikstofemissie is geen belemmering voor het project. |
| Soorten | Nee |
| NNN-gebieden | Nee |
| Omgevingsvisie/verordening | Nee |
| **Soortgroep** | **Overtreding verbodsbepalingen** |
| Algemeen | Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel en Hermelijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. |
| Flora | Nee |
| Jaarrond beschermde nesten | Nee |
| Vissen | Nee |
| Reptielen | Nee |
| Zoogdieren | Nee |
| Vleermuizen | Nee |
| Overige soorten | Nee |
| **Soortgroep** | **Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist** |

| | |
|---|---|
| Vogels | Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. |
| Amfibieën | Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen. |

Algemene Zorgplicht
Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

*Natuur-inclusief bouwen*
Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
c. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft tuin- en eventuele straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

**Conclusie**
Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit soortenbescherming en gebiedsbescherming geen beperkingen zijn. Bij uitwerking van het bouwplan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen.

## 6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

### 6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

# Hoofdstuk 7 Juridische opzet

## 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

## 7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

## 7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### 7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

### 7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de

huisvesting van personen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen vermeld, alsmede de toegestane typologie. In totaal mogen in het plangebied niet meer dan acht woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangegeven. Een regeling voor bijbehorende bouwwerken is niet nodig voor het appartementengebouw. De regeling uit het Besluit omgevingsrecht volstaat. Hierin is opgenomen wanneer vergunningvrij kan worden gebouwd in het achtererf; één en ander is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied.

### 7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### 7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## 7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*1. Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

*2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

*3. Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

*4. Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

# Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

## 8.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

# Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

## 9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties. De ontvangen vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## 9.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 28 juni 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Ongeveer 40 omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt. Een aantal aanwezigen is enthousiast over de voorgenomen planontwikkeling. Zij hebben hiertegen geen bezwaren. Enkele aanwezigen hebben alleen kennis genomen van de plannen. Ongeveer zeven omwonenden (met name ten oosten van de planlocatie) hebben hun zorgen geuit. De argumenten zijn samengevat:

- Het beperken van de bezonning door een 9 meter hoge wand.
- Zorgen over inperking van privacy, omdat vanaf de appartementen in de achtertuinen kan worden gekeken.
- Zorgen over belemmering c.q. vermindering van uitzicht. Een vierkant gebouw met hoeken is niet wenselijk.
- Er zijn zorgen over parkeergelegenheid, omdat dit niet is opgelost in dit plan.

Naar aanleiding van deze inloopbijeenkomst heeft initiatiefnemer het plan gedeeltelijk aangepast om te kunnen tegemoet komen aan een gedeelte van de opmerkingen. Zo is het aantal appartementen teruggebracht tot 8 wooneenheden en is op de tweede verdieping rekening gehouden met de bezonning, en aangezicht/aanwezigheid van het grote volume in relatie tot de achtertuinen van de achtergelegen woningen door het volume terug te laten springen. Dit komt de bezonning sterk ten goede.

Initiatiefnemer zal de aangepaste plannen in zogenaamde keukentafelgesprekken nader toelichten.

## 9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan
Het bestemmingsplan Bateweg 25a/25b, Woubrugge met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPBATEWEG25-ONT1 van de gemeente Kaag en Braassem.

### 1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

### 1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

### 1.6 achtererfgebied
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

### 1.7 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.8 bebouwingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bebouwingspercentage
De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel.

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

### 1.11 bedrijfsmatige activiteiten
Handelingen voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep.

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

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

**1.14 bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.16 bijbehorend bouwwerk**
Hieronder worden begrepen:
*aanbouw/uitbouw:* een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
*bijgebouw:* een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.17 bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.18 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.

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

**1.20 bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.21 bouwperceelgrens**
Een grens van een bouwperceel.

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

**1.23 bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.24 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.25 gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.26 gestapelde woning**
Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

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

### 1.28 horeca
Een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

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

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

### 1.31 ondergronds bouwwerk
Een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld.

### 1.32 overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak.

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

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

### 1.35 perceelsgrens

| algemeen | grens van een perceel |
|---|---|
| voor | de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning |
| zij | de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt |
| achter | de van de weg afgekeerde grens van een perceel |

Indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste en/of achterste perceelsgrens aan.

### 1.36 permanente bewoning
Het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfsplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk recreatief verblijft.

### 1.37 plangrens
De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

### 1.38 prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### 1.39 seksinrichting

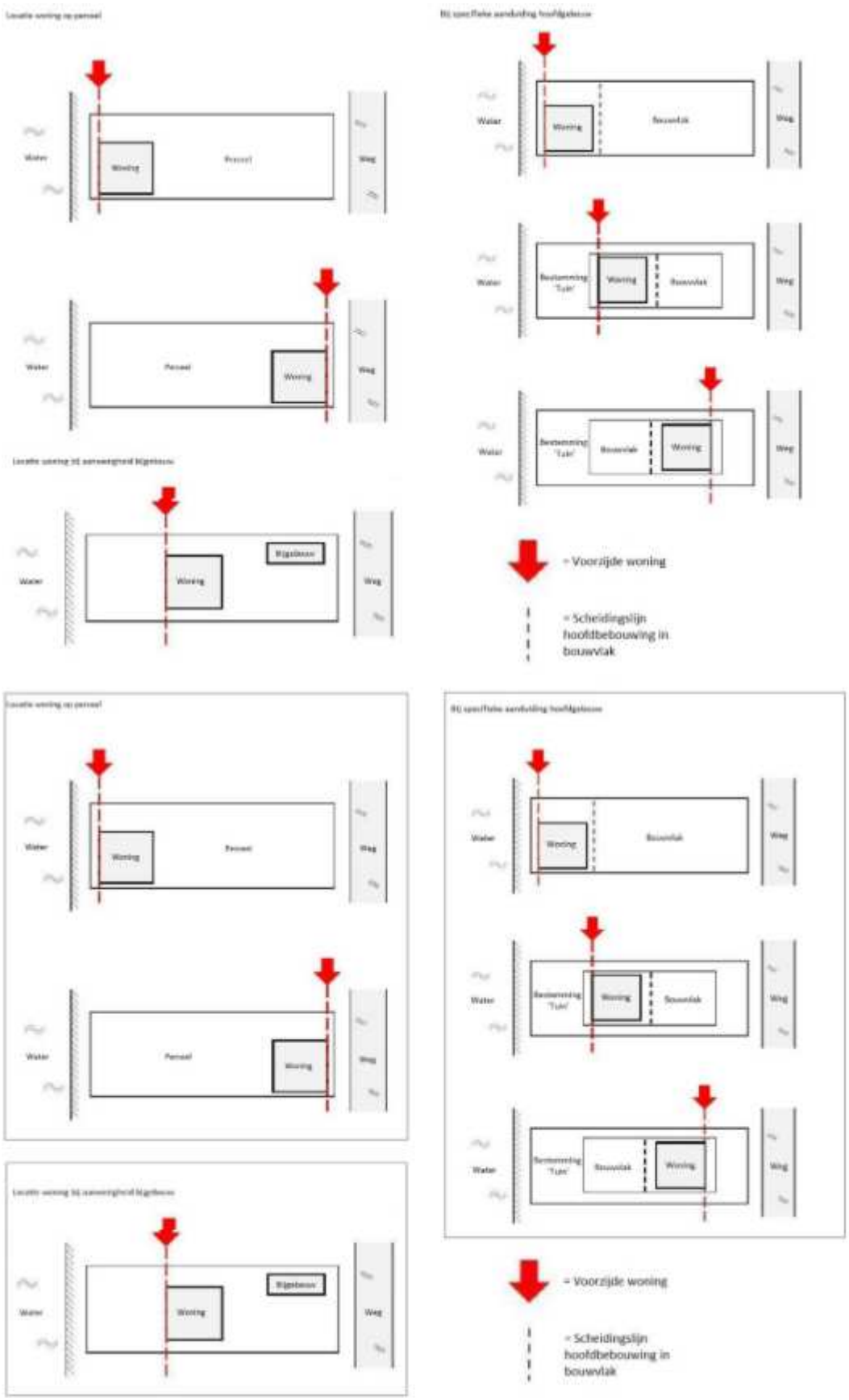
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.40 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### 1.41 voorgevel

Tenzij anders op de verbeelding aangegeven.


Water
Woning
Perceel
Weg
Bouwvlak
Bestemming 'Tuin'
Bijgebouw
= Voorzijde woning
= Scheidingslijn hoofdbebouwing in bouwvlak

### 1.42 voorgevellijn

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

### 1.43 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

### 1.44 woning

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

### 2.2 de afstand tussen gebouwen

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

### 2.3 het bebouwingspercentage

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

### 2.5 de bouwhoogte van een gebouw

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

### 2.6 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.7 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen.

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.9 de inhoud van een gebouw

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

### 2.10 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### 2.11 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

### 2.12 de oppervlakte van een gebouw

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

### 2.13 het vloeroppervlak van een gebouw

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen;
met daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
d. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
e. wegen, paden en bermen;
f. nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de volgende woningtypen worden gebouwd:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven op de verbeelding;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

*a Voorwaardelijke verplichting geluidwering woning*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voor de nieuwe woning de geluidwering van de gevel is bepaald en getoetst aan de gestelde geluidweringseisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient uit te worden gegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek.

#### *3.2.2 Dakkapellenregeling*

Dakkapellen aan de voorzijde van een woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
c. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
d. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
e. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

#### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### *3.3.1 Algemeen*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. woning als afhankelijke woonruimte;
c. seksinrichtingen.

### *3.3.2 Aan huis verbonden beroep*

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### *3.4.1 Afwijken bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor een bedrijf aan huis, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden bedrijf;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de bedrijf aan huis activiteit.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

# Artikel 5 Algemene bouwregels

## 5.1 Algemeen

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

## 5.2 Dakkapellenregeling

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

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

## 5.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m², uitgezonderd hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
e. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
    1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
    2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## 5.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

## 5.5 Bestaande afstanden en maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

# Artikel 6 Algemene gebruiksregels

## 6.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. seksinrichtingen;
d. permanente bewoning van verblijfsrecreatieve onderkomens;
e. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatief onderkomen;
f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
g. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de bouwregels is toegestaan.

# Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

## 7.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

# Artikel 8 Overige regels

## 8.1 Parkeren

a. Voor zover in Hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen en/of regels inzake parkeren zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in Hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1 sub a met maximaal 10%.

c. 9.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 9.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 9.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 9.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bateweg 25a/25b, Woubrugge van de gemeente Kaag en Braassem.

**IntROview B.V.**
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl