

 Gemeente Kaag en Braassem

 Bestemmingsplan 'De Dorpstuin, Rijnsaterwoude'

 Vaststelling

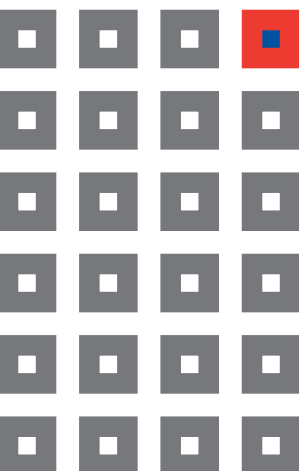


22 oktober 2020

Gemeente Kaag en Braassem

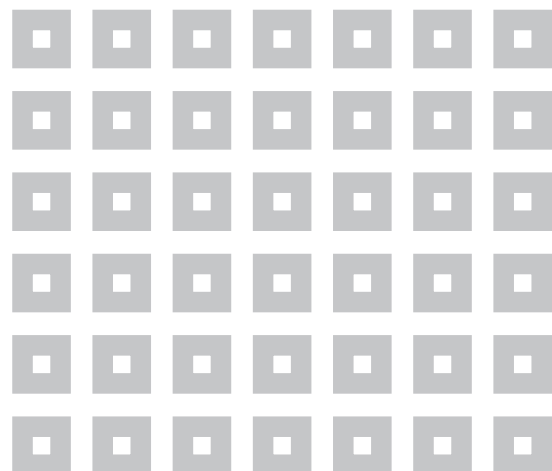
Bestemmingsplan 'De Dorpstuin, Rijnsaterwoude'

Ontwerp



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding



werknummer: 617.168.40

datum: 22 oktober 2020

bestand: J:\617\168\40\3.projectresultaat\d. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept-ontwerp	12 maart 2020
Ontwerp	3 juni 2020
Vaststelling	22 oktober 2020



KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Deel A Het plan

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Ontwikkelingen	6
2.4	Planmethodiek.....	7

Deel B: Verantwoording

3	Ruimtelijk kader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Mobiliteit	26
4.1	Kader	26
4.2	Onderzoek	26
4.3	Conclusie	29
5	Cultuurhistorische waarden	30
5.1	Archeologie.....	30
5.2	Monumenten.....	33
6	Milieu	34
6.1	Algemeen.....	34
6.2	Vormvrije m.e.r-beoordeling.....	34
6.3	Geluid	35
6.4	Luchtkwaliteit	37
6.5	Externe veiligheid	39
6.6	Kabels en leidingen	41
6.7	Bodemkwaliteit.....	42
6.8	Milieuzonering.....	43
7	Water.....	46
7.1	Kader	46
7.2	Onderzoek	49
7.3	Conclusie	49
8	Ecologie.....	53
8.1	Kader	53
8.2	Onderzoek	54
8.3	Conclusie	56
9	Duurzaamheid	57
9.1	Kader	57
9.2	Onderzoek en conclusie	58

Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid	59
10.1 Economische uitvoerbaarheid.....	60
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
10.3 Handhavingsaspecten	60
11 Procedure	62
11.1 Voorbereidingsfase	62
11.2 Ontwerpfase	62
11.3 Vaststellingsfase	62

Afzonderlijke bijlagen:

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, d.d. 29 juni 2018
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu, d.d. 3 januari 2018
Bijlage 3:	Notitie ruimtelijke inpassing, KuiperCompagnons, d.d. 13 maart 2020
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek Fa. J. van Iperen & Zn, Herenweg 165a, KuiperCompagnons, d.d. 15 november 2019
Bijlage 5:	Quickscan flora en fauna, Dorpstuin, Rijnsaterwoude, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. februari 2018, revisie d.d. 20 mei 2020
Bijlage 6:	Aanvullend onderzoek vleermuizen, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, kenmerk W1729/P19-086, d.d. november 2019, revisie d.d. 26 mei 2020
Bijlage 7:	Beoordeling geluidrapport Herenweg 165A Rijnsaterwoude, Omgevingsdienst West-Holland, kenmerk D2020-003437, d.d. 13 januari 2020
Bijlage 8:	Stikstofdepositie-onderzoek Bestemmingsplan De Dorpstuin, Rijnsaterwoude, KuiperCompagnons, d.d. 22 oktober 2020
Bijlage 9:	Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis voormalig gemeentehuis te Rijnsaterwoude, NWC, d.d. december 2019
Bijlage 10:	Vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit, gemeente Kaag en Braassem, d.d. 29 april 2020
Bijlage 11:	Nota van beantwoording zienswijzen, gemeente Kaag en Braassem, oktober 2020

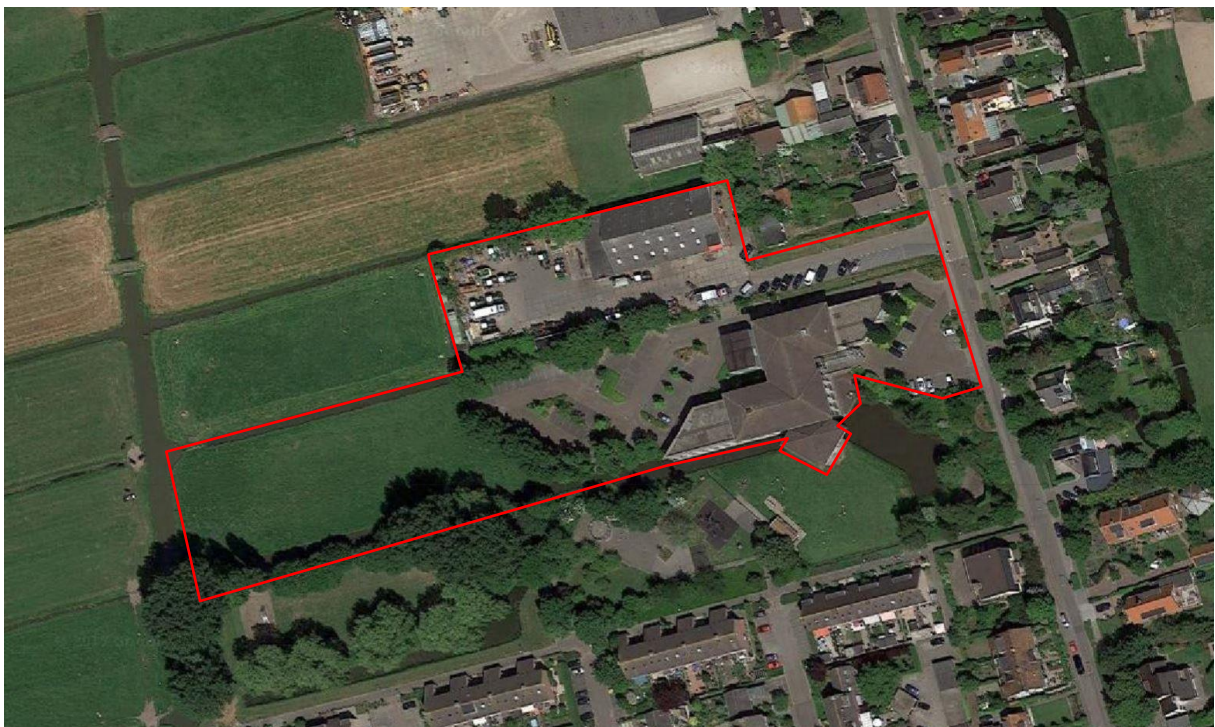
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Door de fusie van de gemeente Alkemade en Jacobswoude tot de nieuwe gemeente Kaag en Braassem is het voormalige gemeentehuis aan de Herenweg 165 in Rijnsaterwoude leeg komen te staan. Het voornemen is om het gemeentehuis te transformeren naar een basisschool, kinderopvang en maximaal 18 appartementen, waarvan maximaal 8 sociale huurwoningen. De basisschool en kinderopvang zijn thans elders in Rijnsaterwoude gevestigd en verhuizen naar het voormalige gemeentehuis omdat de huidige bebouwing sterk verouderd is. Daarnaast worden op het achterterrein van het voormalige gemeentehuis aan de Herenweg 165 in Rijnsaterwoude maximaal 8 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Tevens wordt het bedrijf, Van Iperen, gelegen ten noorden van het voormalige gemeentehuis bij het plan betrokken. De reden hiervoor is dat op het bedrijfsperceel thans een maatschappelijke bestemming rust, waarbinnen de huidige bedrijfsvoering formeel niet is toegestaan. Met onderhavig plan wordt de voorgenomen ontwikkeling voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

Het voorliggende plangebied is centraal in de kern Rijnsaterwoude gelegen aan het lint van de Herenweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door agrarische gronden en de woningen gelegen aan de Herenweg. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Herenweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het trapveld en de kinderboerderij. Tot slot grenst het plangebied aan de westzijde aan percelen met een recreatieve en een agrarische bestemming. Het recreatieve perceel wordt in de wintertijd gebruikt als schaatsbaan. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is rood omkaderd) (bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude”, dat door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem is vastgesteld op 17 juni 2013. Ter plaatse vigeren de enkelbestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Agrarisch’. De gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen respectievelijk de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Tevens vigeert voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude” (plangebied is rood omkaderd).

Strijdigheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis tot basisschool, kinderopvang en appartementen alsmede de ontwikkeling van vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dit in functioneel opzicht niet mogelijk. Gelet hierop wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader geboden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, economie, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

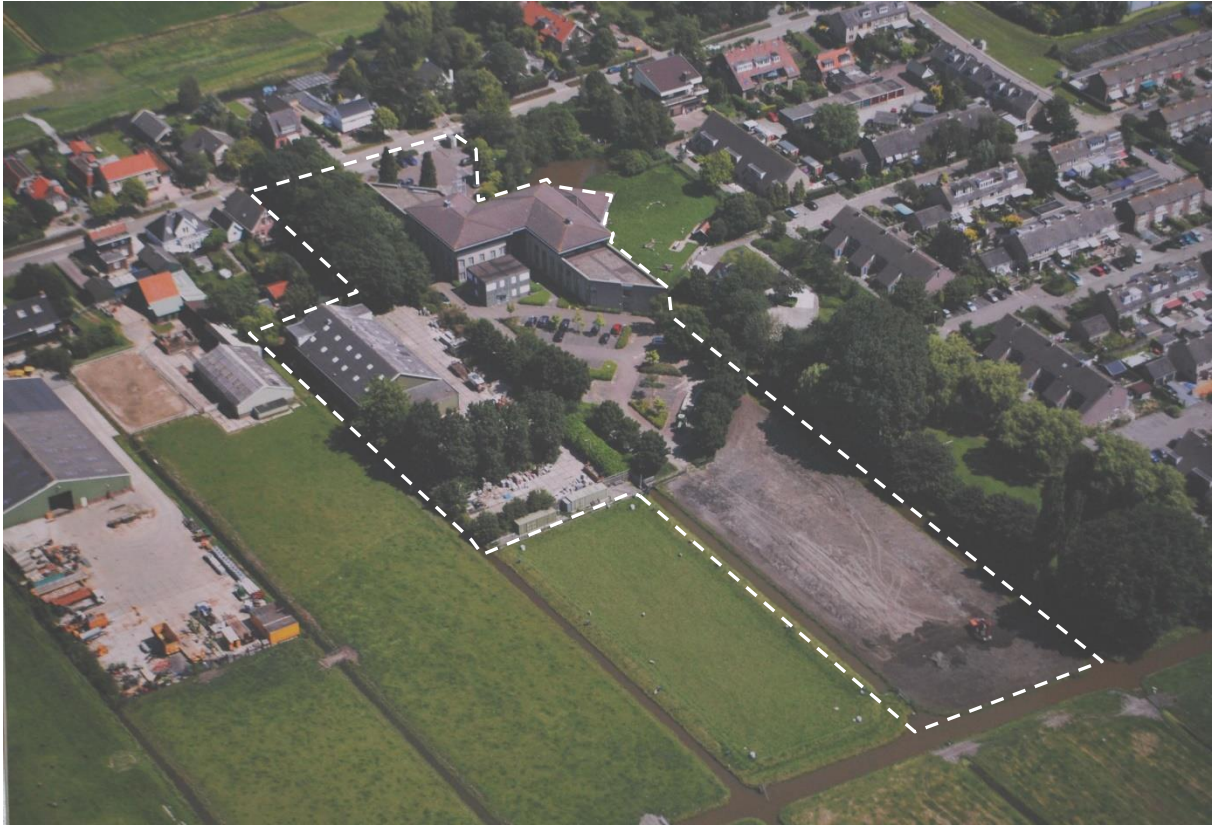
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan bod. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan de orde waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in de bestaande kern van Rijnsaterwoude. Ter plaatse is momenteel het gebouw van het voormalige gemeentehuis aanwezig. Dit gebouw zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden herontwikkeld tot basisschool, kinderopvang en maximaal 18 appartementen. Aan de zijde van de Herenweg is een groot deel van het plangebied ingericht als parkeerterrein. Het achtergelegen gebied ten westen van het gemeentehuis is thans in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Het bedrijf Van Iperen is gehuisvest ter plaatse van de voormalige gemeentewerf. In de afbeelding 2.1 en 2.2 wordt de bestaande situatie weergegeven. Afbeelding 2.3 geeft de bestaande situatie weer bij het bedrijf Van Iperen.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie voormalige gemeentehuis (bron: KuiperCompagnons, 2017)



Afbeelding 2.2: bestaande situatie plangebied vanuit de lucht, de globale ligging van het plangebied is met de stippellijn omkaderd



Afbeelding 2.3: bestaande situatie bedrijf Van Iperen (bron: KuiperCompagnons, 2017)

2.3 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan de Herenweg 165 te Rijsaterwoude. Het gebouw blijft behouden en voorziet op de begane grond in een basisschool, kinderopvang en speelzaal. Op de verdiepingen zijn 18 appartementen voorzien, waarvan maximaal 8 sociale huurwoningen. Aan de voor- en achterzijde van het schoolgebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Het schoolplein is gelegen aan de westzijde van het toekomstige schoolgebouw. De basisschool (Kinderarcke) en kinderopvang (Snoopy) zijn thans elders in Rijsaterwoude gevestigd. Met de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis krijgen deze voorzieningen een nieuw onderkomen. Binnen het plan dient ten minste 30% sociale woningbouw gerealiseerd te worden, dit is juridisch verankerd in de regels.

Ten aanzien van de uitstraling van het getransformeerde gemeentehuis worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Het getransformeerde gemeentehuis doet geen afbreuk aan de historie van het gebouw;
- De uitstraling van de herontwikkelde bebouwing wordt als positief ervaren door de betrokken inwoners (Dorpslab).

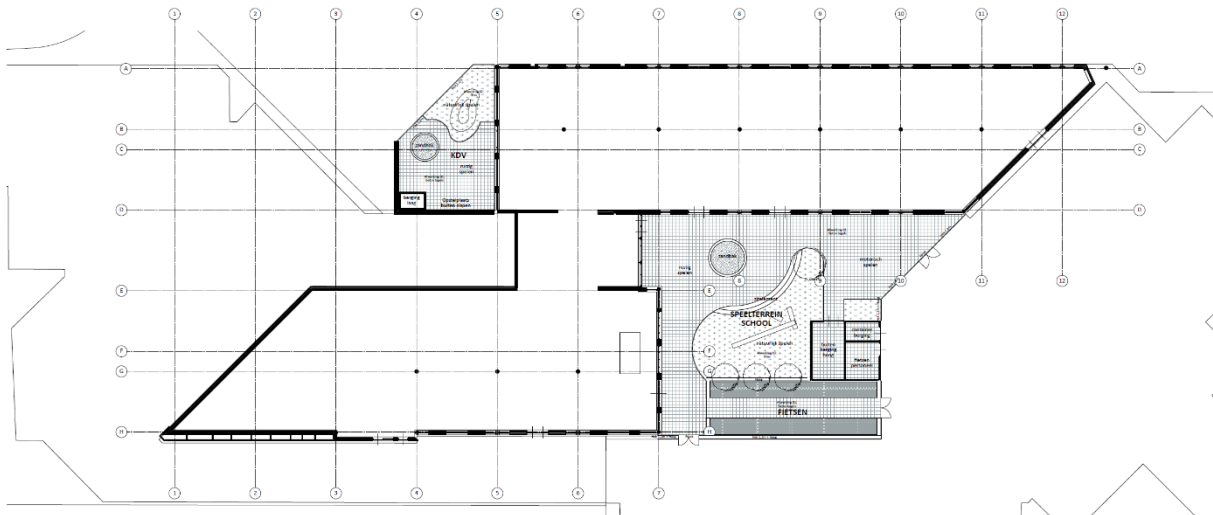
Tevens voorziet het plan in de ontwikkeling van maximaal 8 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen in het westen van het plangebied. Het bedrijfsperceel van Van Iperen, gelegen in het noorden van het plangebied ter plaatse van de voormalige gemeentewerf, wordt voorzien van een bedrijfsbestemming om het bestaande gebruik te formaliseren. Om de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk goed in te passen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin is de herinrichting van het plangebied nader uitgewerkt. Het bedrijf Van Iperen is hierin niet meegenomen omdat daar slechts de bestaande situatie wordt gehandhaafd en enkel de bestemmingslegging verandert. Een impressie van het stedenbouwkundig plan wordt weergegeven in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: impressie van de toekomstige situatie, bovenaanzicht stedenbouwkundig schetsplan (bron: KuiperCompagnons, 2017).

Binnen het plan is veel aandacht voor groen en water. Rondom de woningen zijn watergangen voorzien, die in verbinding staan met de rest van de watergangen in en rondom het plangebied. Zodoende wordt

de mogelijkheid geboden een bootje aan te leggen. Elke woning ligt hierdoor op een apart eilandje omringd door water en groen. Door het doortrekken van de watergangen in het plangebied ontstaat er een duidelijke relatie met de, ten zuiden van het plangebied gelegen, kinderboerderij en het trapveld. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande inrit aan de Herenweg. Op de gronden tussen de school en de parkeercoffer van de woningen op het achterterrein wordt gekeken naar het inpassen van een 'tiny forest': een kleine, dichtbegroeide groene ruimte.



Afbeelding 2.3: voorlopig ontwerp Kindcentrum Rijnsaterwoude, TenW, 14 oktober 2019

In het kader van de ontwikkeling is een document opgesteld dat de ruimtelijke inpassing van het plan nader toelicht. In het document komen onder meer de ligging en opzet van het stedenbouwkundig plan aan bod, evenals een onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit en een impressie van de toekomstige situatie. Het document is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

2.4 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden zeven enkelbestemmingen: ‘Bedrijf’, ‘Gemengd’, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Wonen’ en twee dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Hieronder volgt een beschrijving over de opgenomen bestemmingen

Bedrijf

Voor het bedrijf Van Iperen is het bestaande gebruik geformaliseerd door het veranderen van de vigerende bestemming ‘Maatschappelijk’ naar de bestemming ‘Bedrijf’. Bij recht zijn binnen deze bestemming bedrijven in categorie 1 en 2 zoals aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Omdat een landbouwmechanisatiebedrijf als Van Iperen hier niet onder valt is gekozen voor een maatwerkbestemming. Er is een specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een bedrijf gespecialiseerd in onderhoud, reparatie en verkoop van landbouwwerktuigen vallend onder SBI-2008 codering 331.1 met de maximale milieucategorie 3.2. toegestaan. De bestaande goot- en bouwhoogte (resp. 6 en 8 meter) zijn opgenomen conform de feitelijk gebouwde situatie. Hiervoor is de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ opgenomen. Naast bouwregels zijn er tevens gebruiksregels opgenomen. Daarin is onder meer een hoogtebeperking opgenomen voor buitenopslag van goederen.

Gemengd

De bestemming ‘Gemengd’ is opgenomen voor het voormalige gemeentehuis. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond uitsluitend maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. Wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, waarbij het maximum aantal wooneenheden niet meer dan 18 mag bedragen. Tevens is de gewenste jeu de boules baan toegestaan binnen de noemer ‘speelvoorzieningen’, die integraal zijn toegestaan. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Ook zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De woningen op de bovenste verdiepingen van het voormalige gemeentehuis mogen enkel worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan een maximaal piekgeluidniveau van 45 dB(A) in de nachtperiode. Ook dient de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming te zijn verleend bij aanvang van de werkzaamheden.

Groen

Aan de westzijde van het plangebied is een strook voorzien van de bestemming ‘Groen’. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, wegen en paden, speelvoorzieningen, verhardingen, straatmeubilair en ondergeschikte waterlopen, waterpartijen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Tuin

De voortuinen van de toekomstige woningen zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhavens. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de ontsluitingsweg van zowel de woningen als het bedrijf Van Iperen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande watergang ten noordwesten van het plangebied. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor waterberging, de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, oevers en oeververbindingen en steigers. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bouw van steigers is onder voorwaarden toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 8 vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 respectievelijk 11 meter. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtnaam van het toegestane woningtype.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn afwijkmogelijkheden opgenomen om incidenteel de bouwmogelijkheden te vergroten. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Het perceel (voor de voorgevel) geldt dat erfafscheidingen tot 1 meter hoogte mogen worden opgericht.

Waarde – Archeologie 1

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

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals regels omtrent erfbouw, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen. Van het totaal aantal nieuwe woningen binnen het plangebied dient minimaal 30% te voorzien in sociale sector. Tevens is een regeling opgenomen die erop ziet dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2017, of de rechtsopvolger(s) daarvan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Deel B: Verantwoording

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe ladder is ten opzichte van de voorgaande ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig plan maakt de herontwikkeling van een basisschool, kinderopvang en maximaal 18 appartementen (waarvan maximaal 8 sociale huurwoningen) in het voormalige gemeentehuis mogelijk. Tevens voorziet het plan in de ontwikkeling van maximaal 8 twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. Voor het bedrijf Van Iperen vindt enkel een wijziging van de bestemming plaats. Er is hier geen sprake van nieuw ruimtebeslag, het bestaande gebruik wordt enkel geformaliseerd waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de ladder. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, art. 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro) luidt de definitie voor een 'stedelijke ontwikkeling: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De bouw van woningen kan worden geschaard onder 'woningbouwlocaties'. Gelet hierop dient aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden. Met de realisatie van de basisschool en de kinderopvang in het voormalige gemeentehuis is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze voorzieningen thans elders in Rijnsaterwoude gevestigd zijn en enkel verhuizen omdat de huidige bebouwing sterk gedateerd is. Voorts voorzien deze functies in een lokale behoefte en is er geen sprake van een regionaal verzorgingsgebied.

Behoefte

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een basisschool, kinderopvang en maximaal 18 appartementen in het voormalige gemeentehuis. Tevens maakt het plan de ontwikkeling van maximaal 8 twee-onder- één-kap- of vrijstaande woningen mogelijk. Met de realisatie van de basisschool en de kinderopvang in het voormalige gemeentehuis is voor de basisschool en kinderopvang geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze voorzieningen thans elders in Rijnsaterwoude gevestigd

zijn en enkel verhuizen omdat de huidige bebouwing sterk gedateerd is. Voor het bedrijf Van Iperen is enkel sprake van een functiewijziging waarmee het bestaande gebruik wordt geformaliseerd, zonder dat er nieuwe bouw mogelijkheden worden toegevoegd.

Gelet hierop hoeft enkel voor de 18 appartementen en 8 vrijstaande woningen getoetst te worden aan de ladder. De ladder wordt toegelicht in paragraaf 3.2.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 20 juni 2019 is het ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen.

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op het gebied van sterke en gezonde steden en regio's zijn door het rijk 7 beleidskeuzes gedefinieerd. Het Rijk hanteert onder meer een integrale verstedelijkingsstrategie, bestaande uit drie onderdelen:

1. kwaliteitseisen van de omgeving;
2. ruimtelijk-fysieke behoeften en
3. verstedelijkingsmogelijkheden

Voor de ontwikkeling van nieuwe verstedelijkingslocaties zijn, als onderdeel van deze strategie, vervolgens een aantal stappen geformuleerd. In de eerste plaats dient het plan aan te sluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in de regio. Ten behoeve van voorliggend plan is de huidige ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, waarin deze behoefte nader is toegelicht (paragraaf 3.2). In de tweede plaats dient de behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen wordt bij voorkeur geacommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied, door onderbenutte ruimte te ontwikkelen en verouderde (of in onbruik geraakte) gebieden te transformeren. Dit kan alleen binnen de kaders van de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid. Voorliggend plan wordt in hoofdstuk 4 t/m 9 getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2, is het plan gelegen binnen de contouren van de stads- en dorpsrand van Rijnsaterwoude, maar niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Wel speelt het plan in op de herbestemming van het in onbruik geraakte gemeentehuis, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Deze onderbouwing is nader toegelicht in bijlage 3. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande ontsluitingswegen en de groene ruimte in en rond het plangebied krijgt een impuls, onder meer door toevoeging en herinrichting van groen op het perceel en het realiseren van landschappelijke oevers. Hiermee draagt het plan bij aan versterking van de biodiversiteit. Tot slot wordt het plan in hoofdstuk 9 getoetst aan de eisen en ambities voor duurzame ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

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

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van het perceel van het voormalige gemeentehuis buiten het bestaand stedelijk gebied van Rijnsaterwoude. Het plangebied is op Kaart 2 (Buiten bestaand stads- en dorpsgebied 2018) van het Programma Ruimte aangeduid als locatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (zie afbeelding 3.1.). Hier zet de provincie in op agrarische bebouwing en bedrijfsvoering. Wel bevindt het plangebied zich binnen de bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.2).

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte.

De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Als binnen het bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is om een nieuwe stedelijke ontwikkeling te accommoderen, kan die ontwikkeling daarbuiten worden gerealiseerd. Zowel vanuit een oogpunt van verstedelijking als vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand stads- en dorpsgebied en bebouwingslinten.

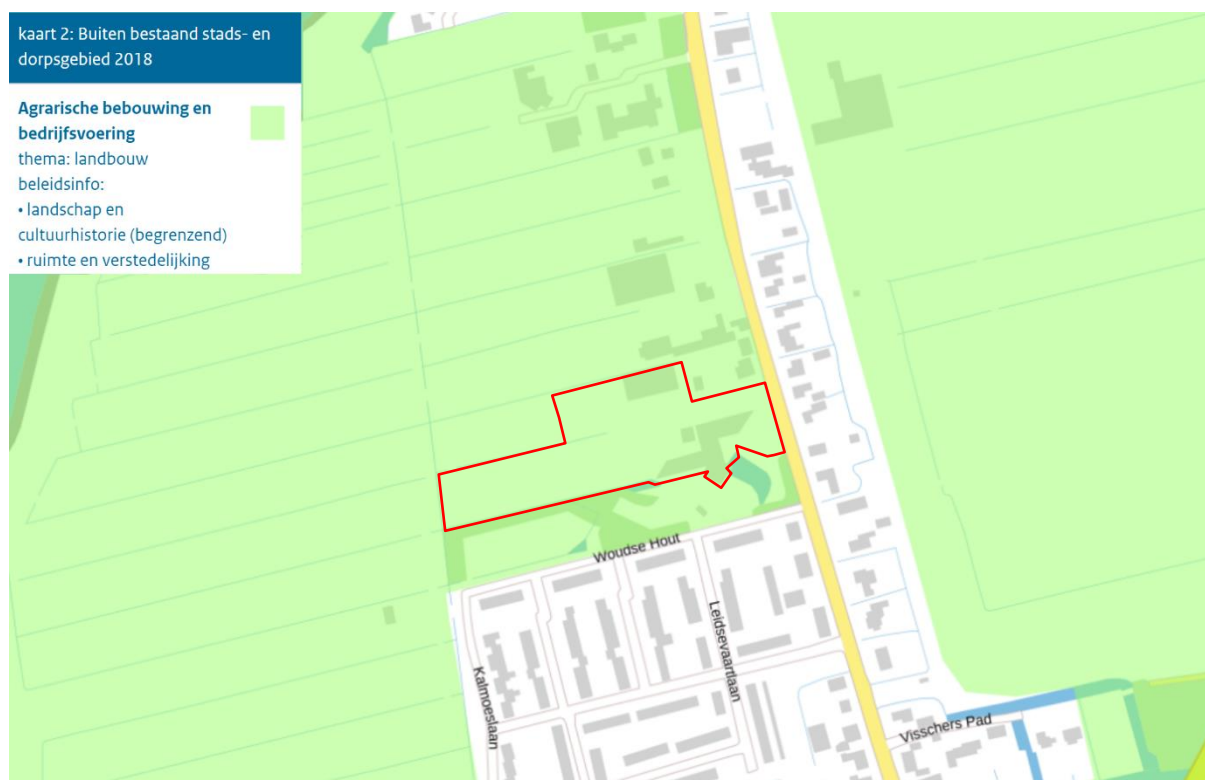
De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal- culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Als wordt gekeken naar de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is voorliggend plangebied niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, maar wel als locatie binnen de stads- en dorpsrand van de kern Rijnsaterwoude. Ook voldoet het gebied wel degelijk aan de definitie van BSD zoals gesteld door de provincie. De huidige structuur met kinderboerderij, trapveldje en schaatsbaan vormt een stedenbouwkundig samenstel ten behoeve van wonen en de daarbij behorende openbare voorzieningen en groen. Daarbij sluit de locatie aan op het BSD van het zuidelijke kern.

Momenteel zijn geen andere locaties in Rijnsaterwoude in het bezit van de gemeente. De financiële ruimte voor actief grondbeleid is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Uit de Nota Grondbeleid 2016-2020 blijkt dat de gemeente daarom een passief grondbeleid hanteert. De zwakke financiële positie van de gemeente en het beleid om als regisseur op te treden heeft als doel om de risico's van ontwikkelingen zoveel mogelijk te reduceren en aanvaardbaar te houden. De gemeente ziet het als haar taak om voor ruimtelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk de regie te voeren, zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Hierbij ligt het accent op inbreiding, herstructurering en revitalisering van de kernen.

Het plan voor de Dorpstuin zoals omschreven in dit document past binnen deze strategie. Belangrijke voorwaarde is dat het totale gebied dient te worden ontwikkeld. Het plan voorziet in de herbestemming van het voormalige gemeentehuis, waarbij zowel maatschappelijke voorzieningen als woningen worden toegevoegd binnen het plangebied. Daarnaast wordt een Tiny Forest ingepast en wordt voorzien in landschappelijke overgang naar het buitengebied. Hiertoe is de ontwikkeling aan te merken als verdichting en kwaliteitsverbetering op het bestaande perceel, wat de maatschappelijke en ruimtelijke

gebruikswaarde versterkt. Het voormalige gemeentehuis ligt aan de doorgaande wegenstructuur van Rijnsaterwoude en is direct bereikbaar en aangesloten op het bebouwingslint langs de Herenweg.



Afbeelding 3.1: uitsnede Kaart 2 Omgevingsvisie Zuid Holland 'Buiten bestaand stads- en dorpsgebied 2018', het plangebied is rood omkaderd

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Voor de 18 appartementen en 8 vrijstaande woningen dient getoetst te worden aan de ladder (toelichting: zie paragraaf 3.1). Op basis van de Woningbehoefteraming (WBR 2019) en de Trendraming (TR 2019) van de provincie Zuid-Holland bedraagt de woningvoorraadtoename voor Kaag en Braassem binnen de regio Holland Rijnland 1740 woningen tot en met 2030, waarvan 840 in de periode 2020-2025. De procentuele groei van de gewenste woningvoorraad (GWV) van de gemeente Kaag en Braassem bedraagt tot 2040 meer dan 15%.

In de rapportage 'Perspectieven op de Zuid-Hollandse woningmarkt' (Berenschot, 2018) is een beeld gegeven van de bijbehorende kwalitatieve vraag in de provincie, uitgesplitst per regio. De woningbehoefte neemt volgens de Woningmarkverkenning Zuid-Holland vooral toe in de koopsector. Tot 2030 is behoefte aan zo'n 26.000 koopwoningen in Holland Rijnland, zowel aan eengezins- als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen.

Daarnaast ziet de regio Holland-Rijnland de wachttijden over de hele linie van sociale huurwoningen oplopen. In de prijsklasse tot 410,- neemt de schaarste volgens gemeenten het sterkst toe. Volgens de Woningmarkverkenning Zuid-Holland is er in Holland Rijnland tot 2030 een netto toename van de behoefte van zo'n 1600 woningen in de sociale huursector.

Volgens de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' (vastgesteld op 20 februari 2018) geldt dat de variëteit aan woonmilieus de regio aantrekkelijk maakt. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus: stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk. De consument verwacht binnen de woonmilieus een product dat aansluit bij het karakter van het woonmilieu, naar

stedelijkheid en dichtheid. In de subregio Oost is behoefte aan suburbane woonmilieus, gekarakteriseerd als “rustig stedelijk, woonwijk laagbouw”. Daarbij is er een kleine vraag naar het stedelijk woonmilieu (binnenstad, levendig stedelijk, woonwijk laag- en hoogbouw).

Andere kwaliteiten die een rol spelen bij de realisatie van woonmilieus zijn de subregionale verschillen. In de oostelijke subregio kan de opgave gekarakteriseerd worden vanuit de relatief betaalbare kwaliteit die er geboden wordt, en de noordelijke en westelijke subregio's door respectievelijk het landschappelijke- en stedelijke (voorzieningen) karakter. De regionale ontwikkeling van woningbouw vraagt dan ook samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen.

Toetsing

Kwantitatief voorziet het plan met de ontwikkeling van de 18 appartementen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 10 vrije sector woningen, en 8 vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen in een actuele regionale behoefte die regionaal past binnen de woningbouwopgave van de regio Holland-Rijnland. Met de appartementen wordt ingespeeld op kleinere huishoudens en betaalbare koopwoningen. Met de grondgebonden woningen wordt ingespeeld op de behoefte aan eengezinswoningen. Kwalitatief voorziet het plan in woningen in suburbaan woonmilieu, met appartementen in de bestaande bebouwing (het voormalige gemeentehuis) en grondgebonden woningen, passend bij het karakter van Rijnsaterwoude. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit vanaf de Herenweg, waarbij naar verwachting minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan tijdens de voormalige openstelling van het gemeentehuis (zie paragraaf 4.2).

De landschappelijke inpassing van het plan dient de uiteindelijke samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen voor de diverse doelgroepen te borgen. In het kader van toetsing aan de Ladder dient tevens de ligging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) van de ontwikkeling gemotiveerd te worden. Deze toelichting komt in het resterende deel van deze paragraaf aan bod. De onderbouwing is tevens opgenomen in bijlage 3, onder ‘ruimtelijke kwaliteit’. Binnen de bestaande kern zijn geen alternatieve locaties in bezit van de gemeente. Daarbij verwerft de gemeente geen gronden om te ontwikkelen. De locatie aan het lint kent een bestaande ontsluitingsstructuur en bestaande, leegstaande bebouwing. Door op deze locatie nieuwe functies toe te voegen, wordt gezorgd voor een impuls van de maatschappelijke gebruikswaarde van het perceel. Hoewel het plan niet is aangemerkt als bestaand bebouwde ruimte, borgt de landschappelijke inpassing van het plan de uiteindelijke samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen voor de diverse doelgroepen, waarbij de karakteristiek van het landschap en de kenmerkende doorzichten aan het lint behouden blijven. De landschappelijke inpassing van het perceel zorgt tevens voor een verhoging van de biodiversiteit en versterking van de waterstructuur.

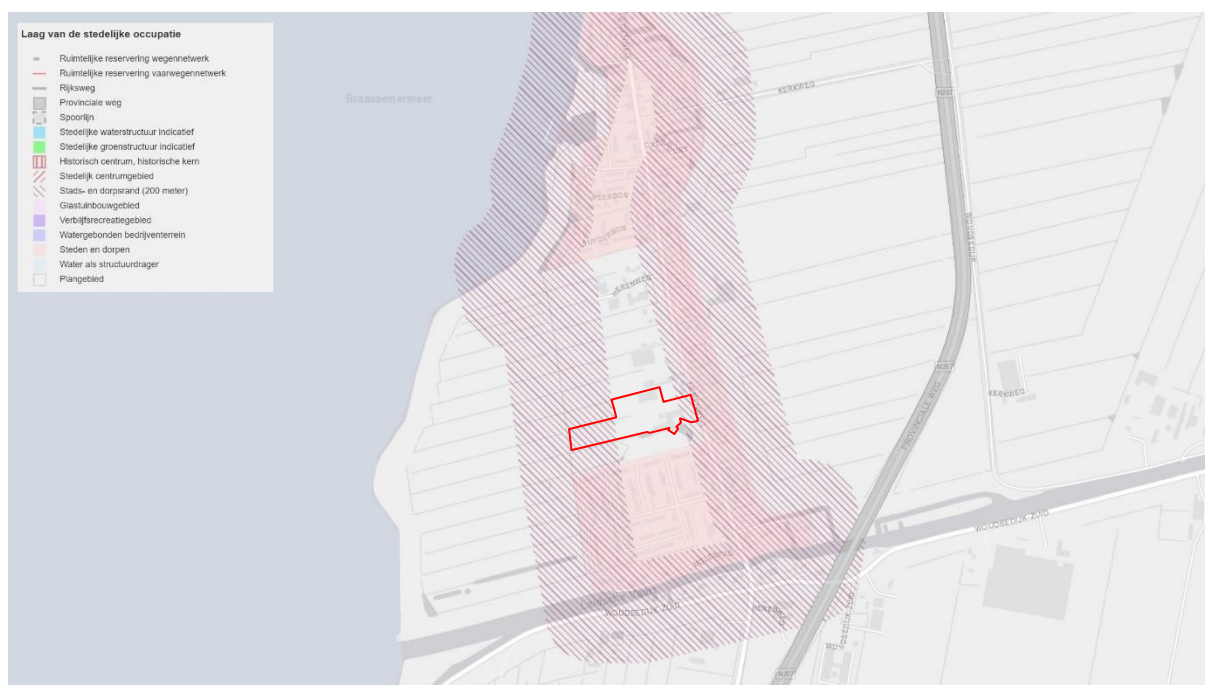
Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwaliteitskaart

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 integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

De relevante lagen van de kwaliteitskaart worden hieronder toegelicht.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Kwaliteitskaart Omgevingsvisie Zuid-Holland: Laag van de stedelijke occupatie

Laag van de stedelijke occupatie

Het voorliggende plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, en deels binnen de stads- en dorpsrand van de kern Rijnsaterwoude. De stads- en dorpsranden zijn de gebieden waar men die kwaliteit van de stad of de kwaliteit van het luwe gebied in eerste instantie beleeft. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf.

Voorliggend plan sluit aan op de bestaande structuur van de dorpsrand door behoud van het voormalige gemeentehuis en ligging tussen verschillende functies, waaronder een trapveld aan de zuidzijde en schaatsbaan aan de noordzijde. Het centrale deel van het plangebied is niet aangemerkt als bebouwd gebied. Enkel het noordelijke en zuidelijke deel zijn door de provincie aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. Hiermee beoogt de provincie de openheid en karakteristiek van het lint tussen de beide delen te borgen. Voorliggend plan voorziet in de eerste plaats in de herbestemming van de bestaande bebouwing van het lint. Hiermee blijft de structuur en het profiel van de Herenweg in tact. Het lint kenmerkt zich door erven achter het lint, waardoor door de landschappelijke lijnen in tact blijven en de doorzichten op het landschap behouden blijven. Deze ruimtelijke opzet is tevens een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Dorpstuin. Het zorgt ervoor dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kenmerkende structuur van het lint tussen de kernen van Rijnsaterwoude.

Naast de herbestemming van het gemeentehuis en ruimtelijk herinrichting van het perceel wordt een nieuwe water- en groenstructuur gerealiseerd, met voldoende verbindingen naar de omgeving. De waterstructuur blijft aangesloten op de bestaande structuren rondom het perceel. Dit zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verhoogt de gebruikswaarde van het perceel.

Het gebied blijft ontsloten via het historische lint. De westelijke zijde van het plangebied wordt als 'Groen' bestemd, waarmee aan landschappelijke overgang naar het open landschap juridisch-planologisch wordt geborgd.



Afbeelding 3.3: Uitsnede Kwaliteitskaart Omgevingsvisie Zuid-Holland: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen op klei en veengronden. De richtpunten die bij deze ondergrond horen zijn als volgt:

Droogmakerijen (klei en veen):

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land;
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders;
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen aan de ringdijk, de Herenweg. Het westelijk deel is gelegen in de droogmakerij. Door behoud van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Herenweg blijft de uitstraling en overgang van het perceel naar de ringdijk in lijn met de bestaande situatie. De nieuwe woningen aan de achterzijde van het perceel worden ingepast in de groene structuur en staan in lijn met de bestaande ontsluitingsweg, waardoor het doorzicht op het landschap behouden blijft.

Linten

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De Herenweg vormt tevens het historische noord-zuid georiënteerde lint binnen de kern Rijnsaterwoude. De uitstraling en het profiel van het lint, gezien vanaf de Herenweg, blijven ongewijzigd. Ook de doorzichten naar het achterliggende landschap blijven behouden. Wel wordt het achter terrein van de kavel heringericht door de toevoeging van vrijstaande en/of twee-aaneen-gebouwde woningen. Deze woningen worden omsloten door water, en hebben een groene inpassing. Hiermee vormen de nieuwe woningen in korrelgrote de overgang tussen het grootschalig pand van het gemeentehuis en de landschappelijke en recreatieve gronden aan de westzijde.

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals omschreven op de kwaliteitskaart.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebieds-eigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Met de gedeeltelijke herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en het toevoegen van woningen aan de achterzijde van het perceel betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Hiertoe is sprake van aanpassing.

Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.3 voorziet de nodige ruimtelijke inpassing, waarbij op het buiten gebruik zijnde perceel nieuwe kwaliteit wordt toegevoegd. Om deze ruimtelijke kwaliteit van het perceel te waarborgen, wordt een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de nieuwe woningen, groen, water en het voormalige gemeentehuis. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

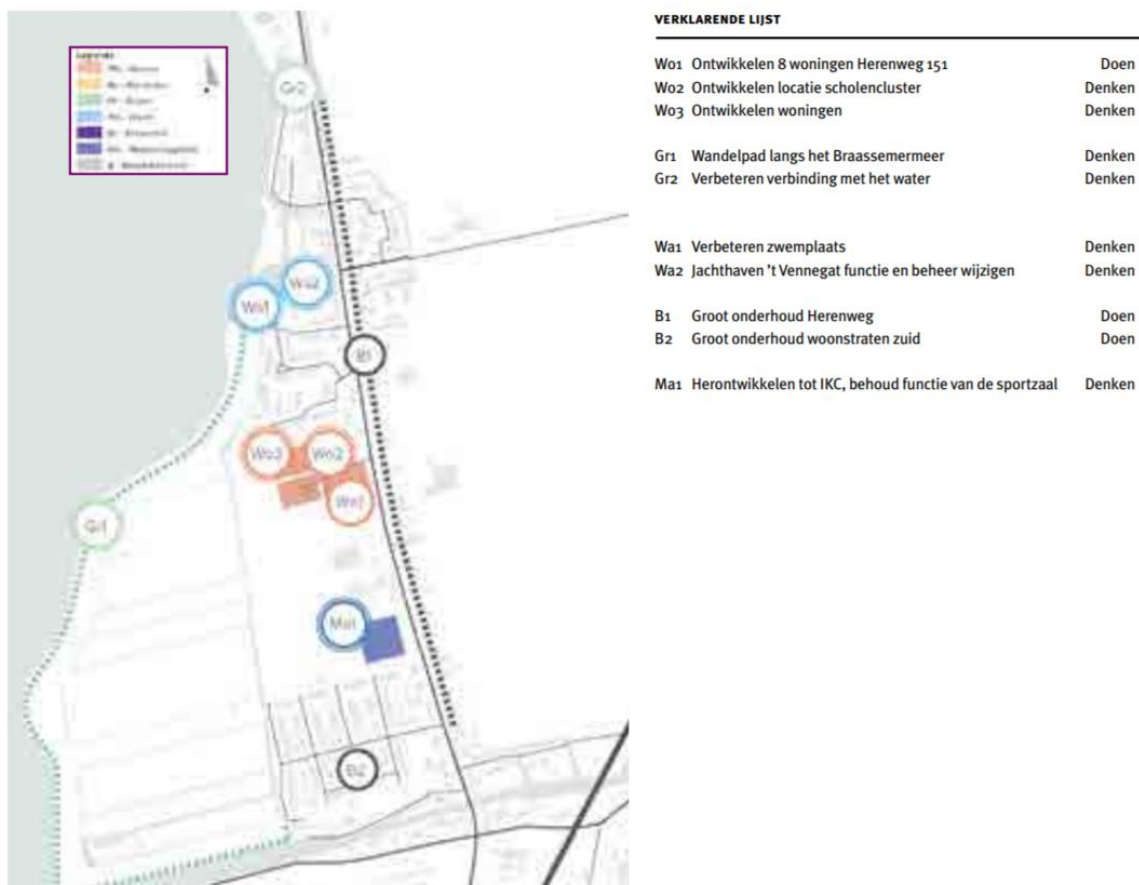
Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 18 december 2017 een herziening van de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2025.

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

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet zelf het initiatief maar faciliteert;
2. wonen in alle kernen; elke kern heeft zijn eigen kracht en karakter. Ontwikkelingen vinden plaats met aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt. De kwaliteit van samen leven staat voorop.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar niet altijd voorop: bij elke potentiële ontwikkeling een afweging maken, waarbij wordt gestreefd naar creativiteit en multifunctioneel ruimtegebruik
4. ontwikkelen door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.



Afbeelding 3.4: Uitsnede Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie, Rijnsaterwoude, plangebied is aangeduid als locatie MA1

Basisschool en sportzaal

De basisschool en de sportzaal worden door inwoners gezien als belangrijke (ontmoetings)locaties die bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. In het zogenaamde 'dorpslab', het gezamenlijk overleg tussen het dorp en de gemeente, wordt ook gesproken over de toekomst van de school en de functie van de sportzaal. In nauwe samenspraak wordt nagedacht over de ontwikkeling en herbestemming van deze locatie. De basisschool en de sportzaal worden hierbij betrokken, mogelijk in combinatie met woningbouw.

Betaalbaar en geschikt wonen

De MRSV zet in op betaalbaar en geschikt wonen. Voor ieder inwoner van Kaag en Braassem dient een passende woning beschikbaar te zijn die aansluit bij de wensen qua woningtype, woonomgeving en betaalbaarheid. Hierbij is specifieke aandacht benodigd voor sociale huur- en koopwoningen. De gemeente heeft als uitgangspunt om ook voor mensen met een lager inkomen en mensen met een (lichamelijke) beperking in hun woonbehoefte te voorzien. Om deze doelstelling te bereiken zijn een aantal instrumenten benoemd:

- bij de sloop of verkoop van sociale huurwoningen moet het bestaande aantal sociale huurwoningen per kern minimaal op peil blijven;
- bij nieuwbouwprojecten geldt een norm van minimaal 30% sociale woningbouw, waarvan 25% huur en 5% koop. Voor de definitie van 'sociale woningbouw' hanteert de gemeente een norm van minder dan € 710,- per maand voor huurwoningen en minder dan € 185.900 vrij op naam;
- een initiatiefnemer mag 5% sociale koop inwisselen voor 20% woningen in de categorie tussen € 155.000 en € 250.000. Dit is bedoeld om meer koopwoningen te realiseren voor een groep die niet in aanmerking komt voor de sociale klasse en niet voldoende inkomen heeft voor een bepaalde hypotheekhoogte (de zogenaamde wal-en-schip-doelgroep).

Conclusie

Met onderhavig plan worden maximaal 18 appartementen (waarvan 8 sociale huurwoningen) in het voormalige gemeentehuis en maximaal 8 woningen op het achterterrein van het voormalige gemeentehuis mogelijk gemaakt. Voor dit nieuwbouwproject geldt een norm van minimaal 30% sociale woningbouw, waarvan 25% huur en 5% koop. Met onderhavig plan wordt aan deze norm voldaan. Verder geldt dat op de plek van de huidige basisschool waarschijnlijk aanvullend sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Met de ontwikkeling van 'De Dorpstuin' is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de bestaande kern van Rijsaterwoude. Tevens wordt voor het perceel van het bedrijf Van Iperen de thans vigerende bestemming 'Maatschappelijk' omgezet naar een bedrijfsbestemming, waarmee het bestaande gebruik wordt geformaliseerd. Zodoende wordt het bestaande woonmilieu ter plaatse versterkt. Gelet op het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met de uitgangspunten van de MRSV 2025.

Nota inbreidingslocaties

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

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

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpskernen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elke kern een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

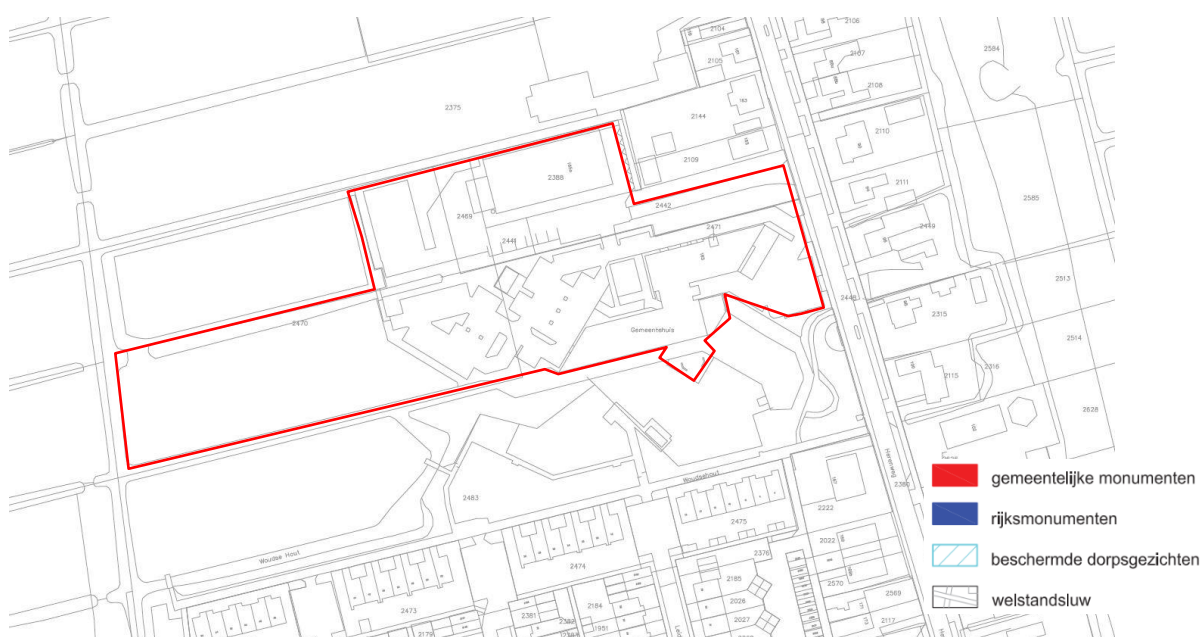
De Nota inbreidingslocaties heeft betrekking op kleinschalige, zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Voorliggend plan voorziet in het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend in het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Omdat er sprake is van kleinschalige woningbouw aansluitend op de bestaande bebouwing, en

stedenbouwkundig goed ingepast, wordt het plan passend geacht binnen de uitgangspunten van deze nota.

Welstandsnota

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

Het plangebied is op de welstandskaart aangewezen als welstandsluw (zie afbeelding 3.2). Dit betekent dat er geen welstandstoets aan de orde is.



Afbeelding 3.5.: uitsnede gemeentelijke welstandskaart, globale ligging plangebied is rood omkaderd

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

Met de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) geeft de gemeente Kaag en Braassem richting aan de gewenste duurzame kwaliteit van de openbare ruimte. De leidraad omvat algemene voorwaarden, uitgesplitst naar onderdelen van de openbare ruimte, met bijbehorende toetsvoorwaarden en overdrachtsprocedures. Uitgangspunt is om de kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken door het vastleggen van de kwaliteitseisen.

Groenvoorzieningen

De volgende normen worden als richtlijn gehanteerd voor het ontwerp:

- Uitbreidingslocaties woonwijk : 45 m2 groen/woning
- Inbreidingslocaties woonwijk : 35 m2 groen/woning
- Centra/voorzieningen : maatwerk i.o.m. afdeling ontwikkeling
- Uitbreidingslocaties bedrijventerreinen : 12% per m2 uitgeefbaar

Met onderhavig plan worden maximaal 8 woningen op het achterterrein van het voormalige gemeentehuis mogelijk gemaakt. Binnen het bestaande pand worden nog eens maximaal 18 woningen gerealiseerd. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de bestaande kern van Rijnsaterwoude. Volgens de richtlijnen van de LIOR moet per nieuw gebouwde woning 35 m² groen worden gerealiseerd. Ten behoeve van voorliggend plan dient voor de 8 nieuwe woningen op het achterterrein in de benodigde groencompensatie te worden voorzien. Dit komt neer op $8 \times 35 = 280$ m² groen. Hiertoe is aan de uiterste westzijde van het plangebied een gedeelte van het perceel bestemd als 'Groen', waarmee een groene en open overgang naar het landelijk gebied wordt geborgd met mogelijk een wandelpad als verbinding naar het buitengebied. Ook wordt gekeken naar de inpassing van een 'tiny forest' tussen de parkeerkoffer en het voormalige gemeentehuis. De als 'Groen' bestemde gronden hebben een oppervlakte van in totaal 1.404 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde groencompensatie.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De benodigde groencompensatie wordt nader uitgewerkt tot definitief ontwerp.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Nota parkeernormen 2018

Het doel van de 'Nota parkeernormen 2018' is voor de gehele gemeente – per gebied en per functie – de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem.

4.2 Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie ontsloten via de Herenweg. De Herenweg takt in zuidelijke richting aan op de N207. Via de N207 zijn de A4 en de A12 te bereiken. In noordelijke richting leidt de Herenweg in de richting van de kern Leimuiden.

Verkeersgeneratie

Om zicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van voorliggend plan, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald.

School en kinderopvang

Een school (uitgaande van 4 groepen, 85 leerlingen, 2 groepen onderbouw en 2 groepen bovenbouw) heeft een verkeersgeneratie van 128 motorvoertuigbewegingen per openingsdag.

Daarnaast zijn maximaal 24 kinderen (1 groep) aanwezig voor het kinderdagverblijf en 20 kinderen (1 groep) voor buitenschoolse opvang. Uitgaande van het Besluit kwaliteit kinderopvang beschikt een kindercentrum over ten minste 3,5 m² binnenspeelruimte en 3 m² vaste buitenspeelruimte per in het kindercentrum aanwezig kind. Uitgaande van in totaal maximaal 44 kinderen leidt dit tot 154 m² bvo, met een norm van 32,6 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo op een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie van het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang bedraagt hiertoe 50 motorvoertuigbewegingen per openingsdag.

Woningen

De 8 grondgebonden woningen op het achterterrein hebben, uitgaande van een worst case scenario van 8 vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen, een verkeersgeneratie van 65,6 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

Voor de 18 appartementen is onderscheid te maken in 8 sociale huurappartementen, en 10 koopappartementen. Uitgaande van 8 appartementen in de categorie 'huur-goedkoop, incl. sociale huur' bedraagt de verkeersgeneratie $3,6 \times 8 = 29$ motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Voor de overige 10 appartementen (uitgaande van 'koop, appartement, midden') bedraagt de verkeersgeneratie 55 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

Van Iperen

Het bedrijf Van Iperen breidt niet uit waardoor de verkeersgeneratie hiervoor onveranderd blijft.

Met de voorgenomen ontwikkeling komt de verkeersgeneratie uit op $(128+50+66+29+55)$ 328 extra motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

Het voormalige gemeentehuis kan worden geschaard onder commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) met een verkeersgeneratie van 12,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per gemiddelde weekdag. Het gemeentehuis heeft een oppervlakte van circa 4.420 m² bvo. In de huidige planologische situatie zijn de wegen toereikend voor deze circa 563 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit is meer dan de voorgenomen ontwikkeling zal genereren.

In de huidige situatie doen zich geen problemen voor op de Herenweg. Aangenomen wordt dat de capaciteit van de Herenweg het verkeer dat gegenereerd wordt door de voorgenomen ontwikkeling kan verwerken.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten via de buslijnen 370 en 470 richting Luchthaven Schiphol. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich aan de Woudse Dijk.

Parkeren

Basisschool en kinderopvang

Bij het voormalig gemeentehuis is reeds een parkeerplaats aanwezig. Bekeken dient te worden in hoeverre de beschikbare parkeerplaatsen voldoende zijn voor de basisschool, kinderopvang en de appartementen. De parkeerbehoefte voor de schoolfunctie en kinderopvang bestaat uit twee onderdelen:

- parkeren voor personeel;
- parkeren voor brengen en halen van kinderen.

De parkeerbehoefte voor personeel volgt uit de kencijfers die hiervoor beschikbaar zijn (CROW publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen').

Voor Rijsaterwoude wordt hiervoor gehanteerd:

- kinderdagverblijf 1,3 pp per 100 m² bvo
- basisonderwijs 0,6 pp per leslokaal

Voor het bepalen van het aantal leslokalen is uitgegaan van gemiddeld 25 leerlingen per lokaal (conform de uitgangspunten van de richtlijnen), waarmee met 85 kinderen dit op 4 lokalen uitkomt.

Voor het bepalen van de parkeervraag voor brengen en halen wordt een rekenmethode gehanteerd, zoals beschreven in de richtlijnen (CROW publicatie 182, waarnaar wordt verwezen in de gemeentelijke parkeernormennota). Deze rekenmethode houdt rekening met:

- het aantal leerlingen per groep (onderverdeeld in kinderdagverblijf, onderbouw en bovenbouw);
- de gemiddelde parkeerduur per groep;
- het gemiddeld aantal kinderen per auto;
- het gemiddeld percentage leerlingen dat wordt gebracht (onder meer afhankelijk van stedelijkheidgraad);
- verschillen in aanvangstijd van de groepen.

Ten aanzien van de parkeergelegenheid bij het voormalig gemeentehuis worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het halen en brengen:

	Kinderopvang	School OB	School BB
Percentage brengen/halen	70%	50%	30%
Reductie parkeerduur	0,25	0,5	0,5
Reductie kinderen/auto	0,75	0,75	0,85

De percentages voor het aantal kinderen dat wordt gebracht variëren. Voor onderhavig plan is ervoor gekozen aan de hoge kant van de marges te gaan zitten, zodat het aantal niet wordt onderschat. Als reductiefactor voor gescheiden aanvangs- en eindtijden (onder- en bovenbouw) wordt voor Rijsaterwoude 30% gehanteerd. Op basis van deze uitgangspunten leveren de berekeningen voor de parkeervraag van de onderwijsfunctie de volgende resultaten op:

		Parkeerplaatsen
Personeel	Kinderopvang	2
	Basisscholen	3
Kiss & Ride	Kinderopvang	3
	Basisscholen OB groep 1-3)	6
	Basisscholen BB (groep 4-8)	7
Totaal		21

De totale maximale parkeerbehoefte inclusief halen en brengen in de ochtend en de middag, inclusief het parkeren voor personeel, bedraagt 21 parkeerplaatsen.

Woningen

Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van 8 vrijstaande of twee-aaneen-gebouwde woningen mogelijk op het achterterrein. Daarnaast worden in het gemeentehuisgebouw 18 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan maximaal 8 sociale huurwoningen, en 10 appartementen in de vrije sector.

Het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom' van Rijnsaterwoude. Zoals de Beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem (februari 2018) voorschrijft, dienen de volgende parkeernormen in acht te worden genomen:

- Appartementen (appartementen, vrije sector, midden): 1,9 parkeerplaatsen (per woning)
- Appartementen (huur, sociale huur): 1,6 parkeerplaatsen (per woning)
- Vrijstaande woningen: 2,3 parkeerplaatsen (per woning)

Voor de vrijstaande woningen in het gebied dienen 19 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de appartementen in de vrije sector en sociale huur dient in respectievelijk 19 en 13 parkeerplaatsen te worden voorzien, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen uitkomt op 51 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor de totale ontwikkeling zijn 72 parkeerplaatsen benodigd, welke binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden.

In de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een regeling opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in de Beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem.

4.3 Conclusie

De verkeersaantrekkende werking zal enigszins toenemen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Aangenomen wordt dat de capaciteit van de Herenweg het verkeer dat gegenereerd wordt door de voorgenomen ontwikkeling kan verwerken. Aan de ontsluitingsstructuur wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in de Beleidsregel Parkeernormen gemeente Kaag en Braassem 2018. Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2022. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. Alle kroonjuwelen zijn beschreven bij de Kwaliteitskaart van deze Omgevingsvisie, met daarbij specifieke richtpunten voor behoud en ontwikkeling. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Buiten de selectie van provinciaal beschermde erfgoediconen kent Zuid-Holland nog veel meer cultuurhistorisch waardevolle plekken en structuren. Deze zijn onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap (zoals boerderijlinten en verkavelingsstructuren), de infrastructuur (oude dijken, kades, historische vaarwegen) of van de gebouwde omgeving (oude stads- en dorpskernen, vestingwerken). Dit erfgoed draagt bij aan de ruimtelijke gebiedskwaliteit. Hier hanteert de provincie het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, op grond van de Kwaliteitskaart en de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit. Hierin zijn ook cultuurhistorische waarden opgenomen. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk aansluiten bij aanwezige gebiedsidentiteit en historische structuren.

De Herenweg is aangemerkt als stads- en dorpskern (afbeelding 5.1). De ontwikkeling sluit aan op het behoud en versterking van het historische dijklint aan de Herenweg. Ter plaatse van de aanduiding zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Aan het westelijk deel van het plangebied zijn geen archeologische waarden toegekend. Het plan is in hoofdstuk 3.2 getoetst aan de het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 5.1: uitsnede cultuurhistorische atlas, provincie Zuid-Holland, ligging plangebied is rood omkaderd

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Het grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem is opgedeeld in diverse categorieën (o.a. een hoge, middelhoge en lage verwachting). Voor deze categorieën worden door burgemeester en wethouders op grond van de omvang en diepte van bodemingrepen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is, afhankelijk van de omvang van de ingreep, een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



Afbeelding 5.2: uitsnede archeologische beleidskaart, ligging plangebied is rood omkaderd

5.1.2 Onderzoek

Op basis van de archeologische beleidskaart is het oostelijk deel van het plangebied gelegen in de zone 'historische kernen', zie afbeelding 5.2. Hier bevindt zich de ontsluitingsweg van het plangebied en het bedrijf Van Iperen en zijn geen bodemingrepen voorzien. Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in een zone aangewezen als 'lage verwachting'. Hier zijn de 8 woningen voorzien en worden watergangen vergraven. Gelet op de lage verwachtingswaarde wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

5.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingplan.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheid slaagt staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

- werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
- eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
- levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
- en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als 'Poldersysteem'. De polders vormen met hun belangrijkste landschappelijke onderdelen en enkele zeer kenmerkende elementen het poldersysteem. De poldergrenzen vormen de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting. Met voorliggend plan wordt de poldergrens niet aangetast. De ruimtelijke kenmerken van het poldersysteem blijven daarmee intact. Tevens is het plangebied gelegen in een droogmakerij. Kenmerkend hiervoor is een zeer regelmatige strokenverkaveling. Met voorliggend plan wordt deze strokenverkaveling gerespecteerd. De beoogde ontwikkeling in het plangebied leidt daarom niet tot aantasting van cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

6 Milieu

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van een activiteit die betrekking heeft op een oppervlak van 100 hectare. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna en water. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Het bevoegd gezag heeft op 29 april 2020 hiertoe een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen. Op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

6.3 Geluid (Wet geluidhinder)

6.3.1 Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Railverkeerslawaaï

In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

6.3.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen en onderwijsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied is niet gelegen in zones van wegen, spoorwegen of een industrieterrein. Om die reden is voor wegverkeerslawaaï geen akoestisch onderzoek in de zin van de Wgh noodzakelijk.

Op basis van vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook onderzoek noodzakelijk naar het verkeer op 30 km-wegen. In dit bestemmingsplan speelt met name het verkeer op de Herenweg een rol.

Voor het verkeer op de 30 km-wegen is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals is vastgelegd in de Wgh voor bijvoorbeeld 30 km-wegen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Daarnaast is in de Wgh een maximaal toegestane hogere waarde vastgelegd. Voor nieuwe woningen in stedelijk gebied bedraagt deze maximale geluidsbelasting 63 dB.

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, staat artikel 110g Wgh toe om een reductie toe te passen. Deze reductie bedraagt 5 dB voor wegen waarvoor een wettelijk toegestane rijsnelheid geldt van lager dan 70 km/h. Deze reductie is toegepast op de resultaten.

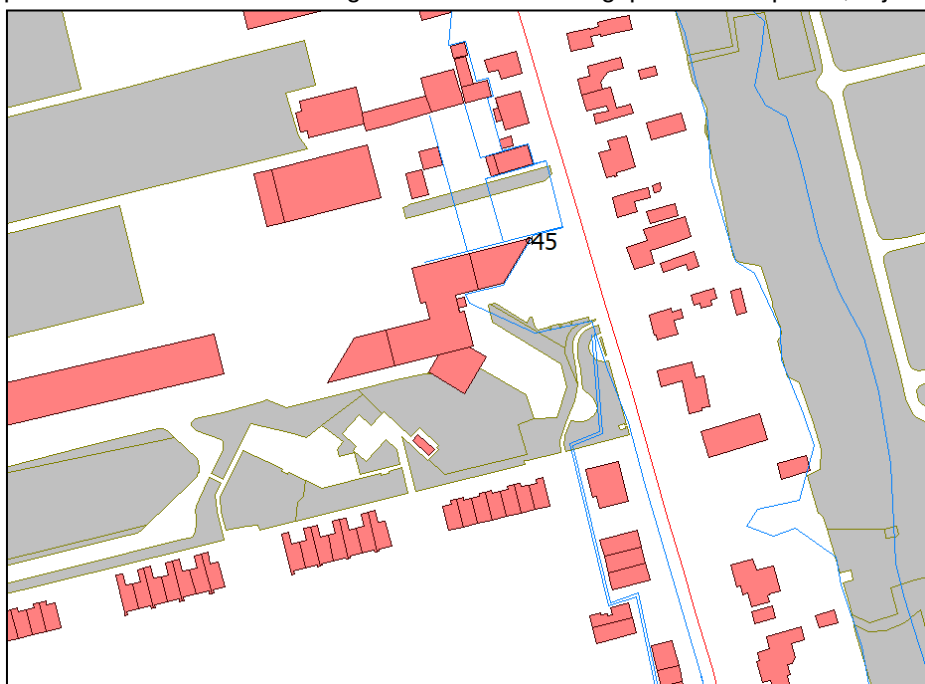
6.3.3 Onderzoek en conclusie

De gebruikte verkeersgegevens voor de Herenweg zijn afkomstig van RVMK versie 3.1 (prognosejaar 2030). De verkeersintensiteit op de Herenweg bedraagt 1.500 motorvoertuigen per weekdag in het prognosejaar 2030. Verder is uitgegaan van een wegdek van dicht asfalt beton (referentiewegdek) en een wettelijk toegestane rijsnelheid van 30 km/h. In bijlage 1 bij het akoestisch onderzoek is een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens gepresenteerd.

De weg het Woudse Hout, ten zuiden van het bestemmingsplan, is niet in deze gegevens opgenomen. Omdat deze weg op minimaal 50 m van de nieuwe woningen is gelegen en op deze buurt-ontsluitingsweg slechts een zeer beperkt verkeersintensiteit aan de orde is worden door het verkeer op deze weg geen belemmeringen verwacht. Ook het verkeer op de ontsluitingsweg van de nieuwe functies naar de Herenweg leidt niet tot belemmeringen omdat de verkeersproductie van deze functies zeer gering is.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In het rekenmodel is als standaard uitgegaan van een akoestisch hard bodemgebied. De akoestisch niet absorberende vlakken zijn apart gemodelleerd. In bijlage 1 is een afbeelding van het rekenmodel gepresenteerd.

Hieronder zijn de resultaten van het wegverkeerslawaaï vanwege de Herenweg gepresenteerd ter plaatse van de nieuwe woningen in het bestemmingsplan De Dorpsuin, Rijnsaterwoude.



Afbeelding 6.1 : Berekeningsresultaten wegverkeerslawaaï Herenweg, functiewijziging gemeentehuis.

Uit deze resultaten wordt geconcludeerd dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB door het verkeer op de Herenweg niet wordt overschreden. Het voorgaande betekent dat het aspect wegverkeerslawaaï niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

6.4.2 Onderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Ten aanzien van de categorie woningbouwlocaties valt de ontwikkeling van 23 woningen onder het 3% criterium en is daarmee aan te merken als een NIBM-project. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek voor de woningen is niet benodigd.

De verkeersgeneratie ten aanzien van de school, het kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang bedraagt $(128+50=)$ 178 motorvoertuigbewegingen per openingsdag (paragraaf 4.2). Met behulp van de NIBM-tool kan worden bepaald of de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Uit onderstaande afbeelding 6.2 blijkt dat ook voor deze functies het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet benodigd is.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	178
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,15
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 6.2: NIBM-tool voor de verkeersgeneratie van het IKC

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 6.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2016.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Geurhinder

In de omgeving zijn geen bedrijfsmatige activiteiten met een geurcontour aanwezig. Er kan geconcludeerd worden dat de huidige en toekomstige geursituatie geen beletsel vormen voor de beoogde ontwikkeling van woningen en een IKC.

6.4.3 Conclusie

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een

gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

6.5.3 Onderzoek

Risicobronnen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, zoals woningen. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de rijksweg A4 en over de N207. Ook is het plangebied gelegen binnen het beperkingengebied van het luchthavenindelingsbesluit (LIB) van Schiphol. Deze risicobronnen worden hieronder beschreven.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De rijksweg A4 bevindt zich op circa 3,7 km ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied is daarom gelegen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over deze weg vervoerd worden. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Over de N207 worden enkel de stofcategorieën LF1 (brandbare vloeistoffen) en LF2 (zeer brandbare vloeistoffen) vervoerd. Het invloedsgebied van de beide stofcategorieën bedraagt 45 meter. De ontwikkeling is op circa 375 meter gelegen van de N207. Daardoor is het niet gelegen in het invloedsgebied.

Luchthaven Schiphol

Het plangebied bevindt zich binnen het beperkingengebied van het luchtvaartterrein Schiphol.

Het plangebied is gelegen buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid zoals opgenomen is in bijlage 3 van het LIB Schiphol.

Wel valt het plangebied binnen het beperkingengebied voor maximale hoogte van objecten. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking van 146 m NAP. De bouwwerken die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben een hoogte (veel) lager dan 146 meter NAP, waardoor deze beperking geen belemmering vormt.

Het plangebied ligt buiten de zone waarbinnen een maximale hoogte geldt voor bomen en struiken.

Ook bevindt het plangebied zich niet in het gebied met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking zoals opgenomen is in bijlage 5 van het LIB Schiphol.

Binnen het plangebied worden geen windturbines of laserinstallaties gerealiseerd, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de speciale eisen die gelden voor deze objecten.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden door de realisatie van de basisschool, kinderopvang en speelzaal functies gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid namelijk kinderen van 0 tot 4 jaar. Naar verwachting zullen de verminderd zelfredzame personen bij een incident geholpen moeten worden om in veilig gebied te komen. Richting de bouwplanfase en gebruiksfase dient hier dieper op ingegaan te worden. Zo dient bij het verlenen van de gebruiksvergunning een ontruimingsplan aanwezig te zijn.

Het maatgevende scenario voor de rijksweg A4 is het vrijkomen van toxische gassen. Door een incident op de weg kan een breuk ontstaan in de tankwand met gecomprimeerd toxisch gas. Een deel van het gecomprimeerd toxisch gas stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen personen op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

6.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Bij uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio Hollands Midden.

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

6.6.2 Onderzoek

In het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

6.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.7 Bodemkwaliteit

6.7.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

6.7.2 Onderzoek

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken worden de vigerende bestemmingen gewijzigd. Aangehouden dient te worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige bestemming. Gelet hierop is een verkennend bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond verhogingen van zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Tevens wordt in de ondergrond ter plaatse van B3 een verhoging van PAK's ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van molybdeen, zink, naftaleen en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Met betrekking tot de verhoging van PAK's ten opzichte van de interventiewaarde dient hier strikt formeel een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen. Echter, deze boring is geplaatst ter plaatse van het parkeerterrein waarvan de functie in de toekomst niet zal wijzigen. Wanneer het parkeerterrein in deze functie ongewijzigd blijft, is nader onderzoek niet benodigd. Eventuele graafwerkzaamheden op het voorterrein zijn niet toegestaan voordat omvang van de aangetoonde verontreiniging met PAK in de ondergrond met een nader bodemonderzoek is vastgesteld.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

Waterbodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van vak 2 en 3 in de waterbodem minerale olie verhoogd ten opzichte van de klasse wonen wordt aangetroffen. Ter plaatse van vak 1 worden geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

6.7.3 Conclusie

Het rapport is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

6.8.2 Onderzoek

Het plangebied kan op basis van de VNG-brochure gezien worden als een 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen aan een levendig lint; een gebied met verscheidene functies. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Geluid

Uit een door de Omgevingsdienst West-Holland opgestelde quickscan blijkt dat de ontwikkeling is voorzien in de gereduceerde VNG-richtafstand van het bedrijf Van Iperen (Herenweg 165a), waarbij het aspect geluidhinder het maatgevende aspect is. Het bedrijf kent een VNG-categorie 3.2 met een werkelijke afstand van circa 9 meter van de grens van de inrichting tot de toekomstige appartementen en het gemeentehuis in het plangebied. De toekomstige grondgebonden woningen ten zuidwesten van de inrichting, op circa 16 meter afstand van de grens van de inrichting. Er kan niet zonder meer worden gesteld dat het bedrijf niet wordt belemmerd door het plan en dat ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is een akoestisch onderzoek (inrichtingslawaaï) uitgevoerd, waarvan de resultaten hieronder beknopt worden weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksresultaten

In opdracht van de gemeente Kaag en Braassem is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van landbouwmechanisatiebedrijf Fa. J. van Iperen & Zn (hierna: Van Iperen). Het bedrijf is gevestigd aan de Herenweg 165a in Rijnsaterwoude (gemeente Kaag en Braassem), waar voorheen de gemeentewerf van de voormalige gemeente Rijnsaterwoude

(en later Jacobswoude) gevestigd was. De locatie is inmiddels door de gemeente verkocht aan Van Iperen. De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming.

De aanleiding voor het onderzoek is de beoogde herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en de gemeentewerf van Rijnsaterwoude. Vanwege deze ontwikkeling wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het voornemen is om in het gemeentehuis onder meer een basisschool en appartementen te realiseren en om op het achterterrein (ten westen van het voormalige gemeentehuis) maximaal 8 grondgebonden woningen te realiseren. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de vestiging van Van Iperen op de voormalige gemeentewerf van een passende bedrijfsbestemming voorzien.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voor dit aspect de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Hoewel ter plaatse van de nieuwbouw op het achterterrein ook inclusief tonaaltoeslag wordt voldaan, wordt ter voorkoming van overlast geadviseerd om - wanneer de compressor ter plaatse van de nieuwbouw hoorbaar blijkt - maatregelen aan de compressor te treffen (te omkassen), zodat deze niet meer hoorbaar is. Geadviseerd wordt dit in een privaatrechtelijk overeenkomst te borgen.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het aspect indirecte hinder dat voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft het aspect indirecte hinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het maximale geluidsniveau dat ter plaatse van de woningen in de dagperiode maximale geluidsniveaus van meer dan 70 dB(A) optreden, die veroorzaakt worden door laad- en losactiviteiten. Omdat wel voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit en het treffen van maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk is, worden deze aanvaardbaar geacht.

In de nachtperiode wordt ter plaatse van het voormalige gemeentehuis niet voldaan aan de grenswaarde van 60 dB(A). Gezien de beperkte frequentie (maximaal 1 auto per nacht) en de wens van de gemeente om de inrichting niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren wordt geadviseerd de hogere geluidbelasting middels een maatwerkvoorschrift toe te staan en aanvullende voorzieningen aan de gevels van de toekomstige woningen in het gemeentehuis te treffen zodat het binnenniveau van $L_{Amax} = 45$ dB(A) gewaarborgd is.

Beoordeling Omgevingsdienst West-Holland

Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland. De beoordeling is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De Omgevingsdienst is akkoord met de conclusies uit het rapport. Onder de volgende voorwaarden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

- In de nachtperiode is maximaal 1 verkeersbeweging van een bestelwagen van en naar het bedrijf Herenweg 165A.
- Het piekgeluidniveau in de nieuwe woningen mag maximaal 45 dB(A) bedragen. Bij de omgevingsvergunning bouwen voor de nieuwe woningen moet aangetoond worden dat deze waarde gehaald wordt.

Hiertoe zijn aan het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden verbonden. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voor het bedrijf Herenweg 165A in Rijnsaterwoude een

maatwerkvoorschrift vastgesteld voor het piekgeluidniveau in de nachtperiode. Er mag in de nacht maximaal 1 bestelauto per nacht van en naar het bedrijf, en het piekgeluidniveau op de toekomstige woningen in het mag in de nachtperiode maximaal 67 dB(A) bedragen ten behoeve van deze verkeersbeweging.

Maatwerk

Door de gemeente Kaag en Braassem wordt een maatwerkvoorschrift opgesteld conform het advies van de Omgevingsdienst West-Holland. Het bedrijf Van Iperen is bestemd als 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf'. In de begrippenlijst, opgenomen in artikel 1 van de regels bij het bestemmingsplan, is een 'landbouwmechanisatiebedrijf' gedefinieerd als een bedrijf gespecialiseerd in onderhoud, reparatie en verkoop van landbouwwerktuigen vallend onder SBI 2008 codering 331.1 met maximale milieucategorie 3.2.

6.8.3 Conclusie

Door de gemeente Kaag en Braassem wordt een maatwerkvoorschrift opgesteld conform het advies van de Omgevingsdienst West-Holland. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM). Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke

procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016-2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels

De Keur (1 juli 2015) is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

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

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

Beleid Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan

(GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

7.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Over een deel van het plangebied ligt een regionale waterkering. Hiervoor is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Binnen de zone wordt niet gebouwd.

Oppervlaktewatersysteem

Nabij het plangebied zijn een aantal watergangen aanwezig, zie afbeelding 7.1. Op circa 100 meter ten oosten van het plangebied is een primaire watergang gelegen. In het plangebied en ten noorden en ten zuiden ervan zijn overige watergangen gelegen. Enkel de primaire watergang is voorzien van een beschermingszone welke in het plan is opgenomen.



Afbeelding 7.1.: watergangen in en nabij het plangebied (bron: Legger Hoogheemraadschap van Rijnland).

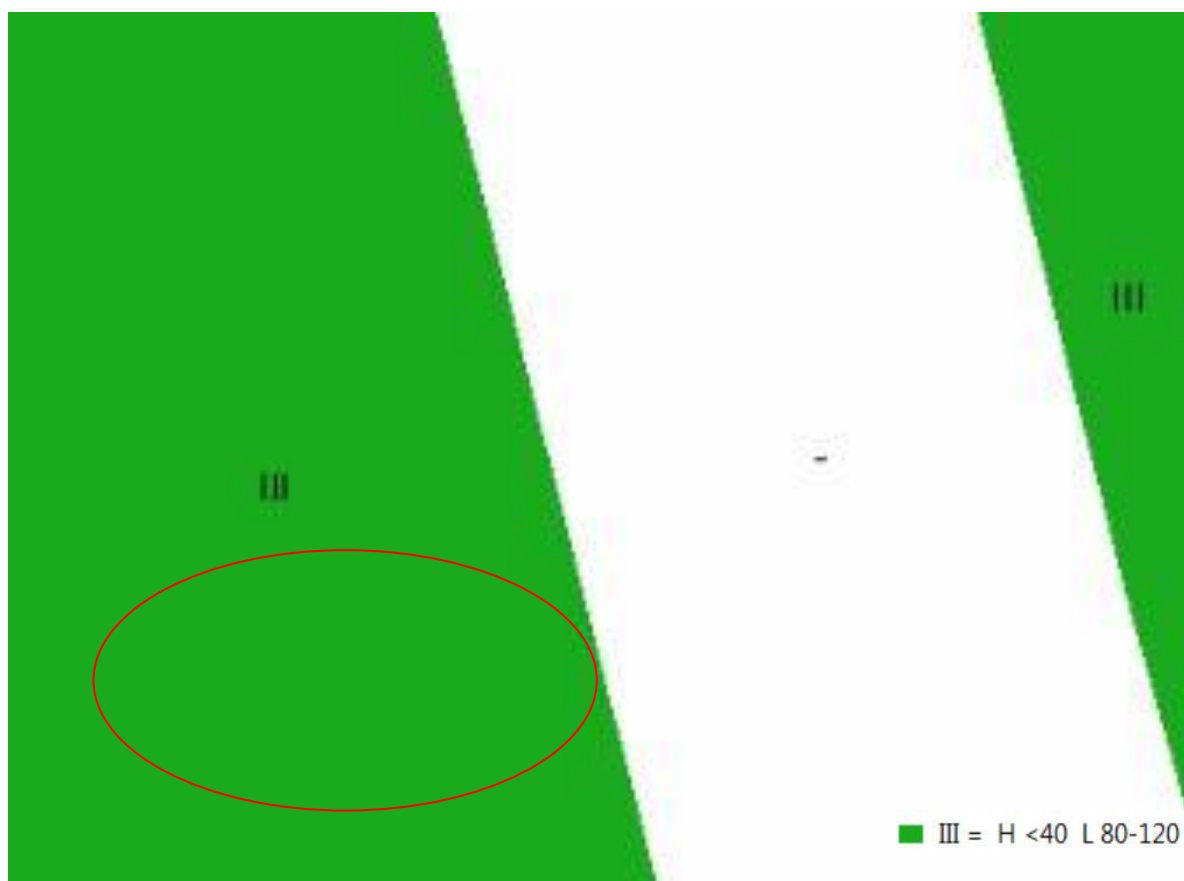
Wateroverlast

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om te voorkomen dat de versnelde afvoer in de toekomst tot overlast leidt, dient de toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden door middel van waterberging. Het aanbrengen van meer dan 500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland.

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard, met name ter plaatse van het bedrijf Van Iperen. Omdat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt ter plaatse van de beoogde woningen is watercompensatie aan de orde. De toename verhard oppervlak bedraagt circa 1.651 m². Dit dient gecompenseerd te worden door het toevoegen van open oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. De watercompensatie zal worden bereikt door de bestaande watergang aan de achterzijde van het perceel te verbreden.

Grondwater

Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door rekening te houden met voldoende drooglegging en door kelders waterdicht te maken. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. De grondwaterstanden in het plangebied bedragen - 0,40 m voor de hoogste stand en - 0,80 – 1,20 m voor de laagste stand, zie afbeelding 7.2.



Afbeelding 7.2.: grondwaterstand (bron: maps.bodemdata.nl).

Afvalwaterketen

Hoogheemraadschap van Rijnland streeft naar het afkoppelen van afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak. Het afvalwater wordt geloosd op het rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel dient nader uitgewerkt te worden in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. De bodem bestaat uit Veën op ongerepte klei. Het gebied is onderhevig aan bodemdaling. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuiliingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen

of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

7.3 Conclusie

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Eventuele opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

8 Ecologie

8.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

8.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is door het Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC) een quick scan naar flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten voor het onderhavige plangebied zijn hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen of op de grenzen van het plangebied kan niet uitgesloten worden. In het oude gemeentehuis zijn spouw-gaten en een spouwmuur aanwezig waar vleermuizen een verblijfplaats achter kunnen hebben. Als het gebouw niet gesloopt en/of verbouwd wordt is er geen vervolgonderzoek nodig. Wanneer het gebouw wel gesloopt en/of verbouwd wordt dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar de aan of afwezigheid van een verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens zal het plangebied, met name het achtergelegen terrein, gebruikt worden als foerageergebied voor vleermuizen. Het gaat hier echter niet om essentieel foerageergebied; in de directe omgeving zijn voldoende geschikte foerageergebieden aanwezig, zoals de tuinen van de omliggende woningen en kunnen de vleermuizen het terrein ook na de woningbouw nog gebruiken als foerageergebied. Nadelige effecten op foerageergebied van vleermuizen kunnen daarom uitgesloten worden.

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er verdere verplichtingen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen als het gebouw aangetast wordt. Als dit niet het geval is bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

De gebouwen in het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor de Steenmarter (*Martes foina*). Er bevinden zich geen mogelijkheden voor de Steenmarter om het gebouw te betreden. Tevens zijn er geen sporen gevonden van de Steenmarter in de omgeving. Om deze reden kan de aanwezigheid van de Steenmarter in het plangebied met zekerheid uitgesloten worden.

Vogels met een vaste verblijfsplaats

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Er is enkel een bezet Eksternest buiten het plangebied waargenomen. Doordat dit nest bezet is door een Ekster is het uitgesloten dat dit nest in gebruik is door een andere vogelsoort. Dit nest bevindt zich buiten de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast maakt het plangebied geen essentieel onderdeel uit van de functionele leefomgeving van een vogelsoort met een vaste verblijfplaats zoals de Huismus (*Passer domesticus*); in de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze vogelsoorten.

Aangeraden wordt om verstorende werkzaamheden zoals kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli) uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand door een ecologisch deskundige bepaald te worden of er sprake is van broedgevallen in of in de directe omgeving van het plangebied. Wanneer er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden worden vastgesteld en er sprake zal zijn van vernietiging of verstoring met een wezenlijke invloed, kunnen de werkzaamheden pas verder gaan wanneer de jonge vogels het nest hebben verlaten. Of dit aan de orde is, kan pas vastgesteld worden na een nieuwe inspectie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden en wanneer de planning van de werkzaamheden bekend is.

Vissen

De aanwezigheid van beschermde vissoorten in de watergangen kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Om deze reden bestaan er voor deze soortgroep geen verdere verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Wel dient de zorgplicht in acht genomen te worden.

Watergebonden ongewervelden

De aanwezigheid van de Platte schijfhoren in de watergangen kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Om deze reden bestaan er voor deze soortgroep geen verdere verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Wel dient de zorgplicht in acht genomen te worden.

Vaatplanten

Binnen het plangebied komen geen beschermde vaatplanten voor. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep. Wel dienen maatregelen in het kader van de zorgplicht genomen te worden.

Naar aanleiding van de resultaten uit de quick scan naar flora en fauna is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen op het perceel. Het rapport is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. De onderzoeksresultaten worden hieronder beknopt toegelicht.

Verblijfplaatsen

Uit de inventarisaties blijkt dat er zich meerdere verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) in de bebouwing van het voormalige gemeentehuis in Rijsaterwoude bevinden. Het gaat om tenminste elf verblijfplaatsen. Bij de geplande werkzaamheden kunnen er verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord worden en kunnen er ook individuen verstoord worden. De gevels blijven onaangetast, waardoor aantasting of vernietiging van verblijfplaatsen uitgesloten kan worden. Er moeten maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat de functionaliteit van de verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuizen behouden blijft.

Omdat de geplande werkzaamheden gevolgen hebben voor de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen en dus voor de instandhouding van de functionaliteit van deze verblijfplaatsen, is het vanuit de Wet natuurbescherming noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen en om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen, zoals het plaatsen van (kraam)kasten. Pas na ontheffingverlening mogen de werkzaamheden onder voorwaarden aanvangen. Zo mogen de huidige verblijfplaatsen pas aangetast worden als de tijdelijke voorzieningen een half jaar naast de huidige verblijfplaatsen hebben bestaan in het actieve seizoen, en als alle vleermuizen de verblijfplaatsen verlaten hebben.

Naast het realiseren van vervangende voorzieningen voor vleermuizen, zullen de werkzaamheden uitgevoerd worden aan de hand van een vooraf opgesteld ecologisch werkprotocol. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de paarperiode (eind juli tot en met begin oktober), wat de minst kwetsbare periode voor de aanwezige vleermuizen.

Vliegroutes en foerageergebieden

Tijdens de inventarisaties zijn over het algemeen ongeveer 15 tot 20 foeragerende en/of passerende vleermuizen waargenomen in het plangebied. Het betrof tenminste vijf verschillende soorten vleermuizen. Het meeste werd gefoerageerd aan de zuidoostzijde, de zuidzijde en de westzijde van de bebouwing. De noordzijde werd vrijwel uitsluitend gebruikt als vliegroute, maar niet om te foerageren. Het opgaand groen dat zich rondom het plangebied bevindt, is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De foerageermogelijkheden in het plangebied zullen door de geplande werkzaamheden niet worden aangetast. Om deze redenen zal er, ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes, geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaatsvinden bij uitvoering van de voorgenomen plannen en er zijn geen ontheffing en/of maatregelen nodig.

De gemeente Kaag en Braassem heeft het NWC gevraagd om namens de gemeente een ontheffing ten aanzien van de Gewone dwergvleermuis aan te vragen en om het daarvoor benodigde activiteitenplan op te stellen. Het activiteitenplan is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Op basis van het plan zijn in februari 2020 vleermuiskasten opgehangen in de omgeving van het voormalig gemeentehuis en is eind maart 2020 een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Binnen een afstand van 7 kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Stikstof

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is, op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb), door KuiperCompagnons gekeken naar de gevolgen op het gebied van stikstofdepositie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

In het onderzoek is beoordeeld of de maatgevende aanlegfase voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan 'De Dorpstuin, Rijnsaterwoude' leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Meer concreet heeft deze toets de volgende twee doelen:

1. Zekerheid bieden dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast;
2. Zekerheid bieden dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten niet optreedt.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de aanlegfase van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft dit onderdeel niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

8.3 Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming benodigd en dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden genomen ten aanzien van de aanwezige vleermuizen in het gemeentehuis, zoals het plaatsen van (kraam)kasten. De ontheffing van de Wet Natuurbescherming is aangevraagd. De benodigde mitigerende/compenserende maatregelen worden in acht genomen. Daarom zal naar verwachting de ontheffing worden verleend.

Het aspect flora en fauna vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9 Duurzaamheid

9.1 Kader

Nationaal klimaatakkoord

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Met de klimaatopgaven is in Midden-Holland een voortvarende start gemaakt door in de periode 2016 – 2017 te fungeren als één van de nationale pilots voor de ontwikkeling van een regionale energiestrategie (RES). Door de uitvoering van de pilotfase heeft de regio een flinke voorsprong op regio's die pas in 2019 konden beginnen met een RES. De pilotfase heeft niet alleen geleid tot gezamenlijke ambities, zodat makkelijker kan worden samengewerkt in het vervolg, maar ook voor een flinke hoeveelheid data, waarmee in de vervolgfase goed kan worden verder gewerkt.

De uitkomsten van de RES zijn als opgave erkend door een groot aantal partijen in de regio met de ondertekening van het Convenant 2018-2025 Regionale Energiestrategie Midden-Holland op 5 april 2018. Binnen de regio Midden-Holland is de bestuurlijke tafel Duurzaamheid de verbindende schakel in het proces tussen de gemeenten en de verschillende bestuurlijke domeinen in de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen

invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn in 2020 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan deze BENG-norm.

9.2 Onderzoek en conclusie

Bij nieuwbouw wordt toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Het college vindt duurzaamheid heel erg belangrijk. Het is een leidend thema. Met de ontwikkeling wordt, in het kader van het Nationaal beleid omtrent bijna energie-neutrale gebouwen, geanticipeerd op energie-neutrale woningen. Het gemeentehuis zal worden voorzien van isolatie, om warmteverlies via de gevel te verminderen.

Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente is grondeigenaar en initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve zullen alle kosten die met deze ontwikkeling gemoeid gaan, voor rekening van de gemeente zijn. Er is geen sprake van kostenverhaal. Uit een vertrouwelijke exploitatieopzet blijkt daarnaast dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. De voorgenoemde ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Tevens is een bewonersavond georganiseerd. Aangenomen wordt dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Daarmee wordt verondersteld dat de voorliggende ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen (zie ook hoofdstuk 11 van deze toelichting).

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het

eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Overleg

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

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

11.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is verwoord en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. De zienswijze heeft betrekking op de maatwerkbepemming van het bedrijf Van Iperen. De zienswijze heeft tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan geleid. De feitelijk bestaande goot- en bouwhoogte van het bedrijf (Resp. 6 en 8 meter) zijn opgenomen op de verbeelding. Verder is in de regels een definitie opgenomen van 'landbouwmechanisatiebedrijf' en is binnen de bedrijfsbestemming bepaald dat de opslag van goederen voor de voorgevellijn enkel is uitgesloten bij percelen die grenzen aan de openbare weg. In de toelichting is verduidelijkt dat het bedrijf is aan te merken als bedrijf in milieucategorie 3.2. Tot slot zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na afloop van de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

De bijlagen bij de toelichting zijn vervat in een separaat bijlagenboek.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Bedrijf	14
Artikel 4	Gemengd	16
Artikel 5	Groen	18
Artikel 6	Tuin	19
Artikel 7	Verkeer	20
Artikel 8	Water	22
Artikel 9	Wonen	23
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	25
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	30
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 13	Algemene bouwregels	31
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 16	Specifieke gebruiksregels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 17	Overgangsrecht	38
Artikel 18	Slotregel	39

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
------------------	--------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Dorpstuin, Rijnsaterwoude van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPDORPSTUINRWS-VAS1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererfgebied:

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

1.8 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bed and breakfast:

de verzameling van voor publiek toegankelijke, besloten ruimtes waarin al dan niet bedrijfsmatig recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, wordt verstrekt en in directe relatie daarmee ontbijt wordt aangeboden als nevenfunctie van de bestaande geldende bestemming;

1.12 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;

1.13 bedrijfsmatige activiteiten:

handelingen voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein;

1.15 bestaand:

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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorende bouwwerken:

hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw:

een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofgebouw;

1.19 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofgebouw;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het hele perceel inclusief voor- en zijtuinen;

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 dagrecreatie:

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

1.29 dienstverlening:

Het verrichten van economische en maatschappelijke diensten ten behoeve van anderen;

1.30 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebouw van dat gebouw en binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak ligt;

1.31 gebouw:

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

1.32 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

1.33 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.34 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;

1.35 hoofdgebouw:

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

1.36 kantoren:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten van hoofdzakelijk administratieve aard en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

1.37 landbouwmechanisatiebedrijf

een bedrijf gespecialiseerd in onderhoud, reparatie en verkoop van landbouwwerktuigen vallend onder SBI 2008 codering 331.1 met maximale milieucategorie 3.2.

1.38 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.39 ondergronds bouwwerk:

een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.40 onderkomen:

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken;

1.41 overkapping:

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

1.42 peil:

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

1.43 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, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

1.44 rijwoningen:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 Staat van bedrijfsactiviteiten:

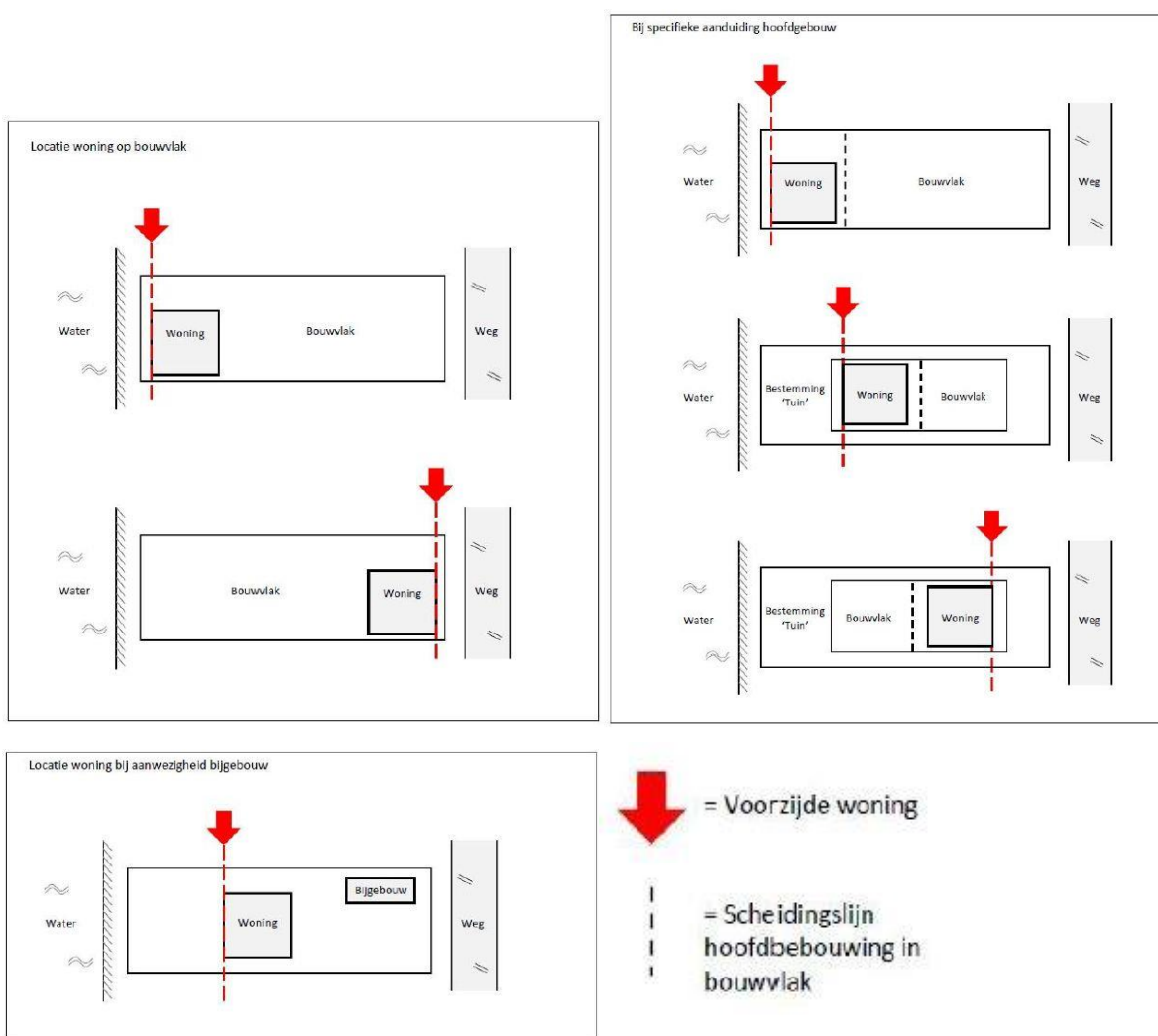
de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels behorende onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.47 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.48 voorgevel:

een op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;



1.49 voorgevellijn:

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

1.50 voorzieningen van openbaar nut:

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

1.51 vrijstaande woning:

een woning die vrij staat van een andere woning;

1.52 weg:

een weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.53 woning:

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

1.54 zolder:

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water.

2.2 Afstand tussen gebouwen

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1,0 m boven peil.

2.5 De bouwhoogte van een gebouw

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

2.6 Bebouwingspercentage

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

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.8 De oppervlakte van een gebouw

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

2.10 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzicht van het horizontale vlak.

2.14 De hoogte van een windturbine

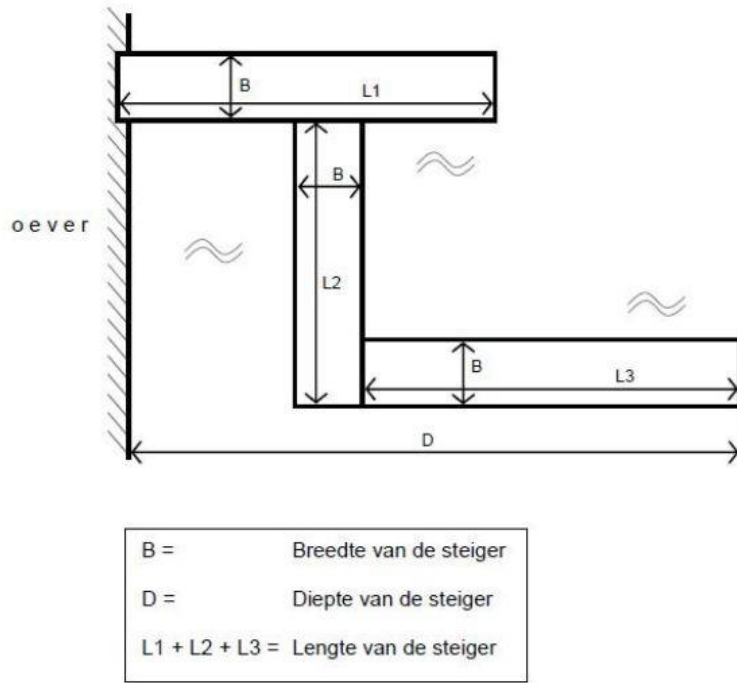
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.15 De hoogte van een zendmast voor telecommunicatie e.d.

Gemeten tussen de onderkant van de voet van de mast en het hoogste punt van de mast, het antenneopstelpunt daaronder begrepen.

2.16 Lengte, breedte en diepte van een steiger

De lengte, breedte en diepte van een steiger gemeten zoals opgenomen in de onderstaande afbeelding.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf': tevens voor een landbouwmechanisatiebedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- d. (ontsluitings)wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, water, terreinen en erven;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. kantoren behorende bij het bedrijf maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en beslaan ten hoogste 50 % van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf, zulks met een maximum van 2.000 m² b.v.o.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. 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;
- e. per bouwperceel is niet meer dan 1 overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van een overkapping niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - 3. overkappingen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- c. wonen;
- d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van percelen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied.

3.3.2 Opslag

Opslag ten behoeve van de bedrijfsvoering is enkel toegestaan binnen en buiten het bouwvlak indien de totale hoogte van de opgeslagen goederen niet meer bedraagt dan 4 m.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijking ander bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a. voor het vestigen van een bedrijf in milieucategorie 3.1, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de als recht toegestane categorie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4.2 Afwijken gelijkwaardig bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a. voor het vestigen van een bedrijf dat naar aard en omvang is aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 1 en 2, maar niet als zodanig is benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. sportvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. (ontsluitings)wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. aan huis verbonden beroep en bedrijf;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, water, terreinen en erven;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat deze buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- b. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. per bestemmingsvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. 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;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.2.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting woningen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruiken van woningen wordt pas verleend, als door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat het piekgeluidniveau L_{Amax} in de betreffende woningen in de nachtperiode maximaal 45 dB(A) bedraagt.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Onder gebruik, in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen het bouwen, het gebruik van de gronden en/of het uitvoeren van werkzaamheden aan bestaande bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' voor de doeleinden zoals genoemd in lid 4.1, zonder dat via ecologisch onderzoek wordt aangetoond dat geen significant nadelige gevolgen op beschermde plant- en diersoorten optreden, dan wel zonder dat een ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van solitaire bebouwing voor permanente bewoning of als recreatief nachtverblijf.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

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

6.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a ten einde aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
- b. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
- b. tuinen ten behoeve van aangrenzende percelen;

alsmede voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- i. groenvoorzieningen
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. evenementen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;

7.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

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

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. oevers en oeververbindingen;
- e. steigers;

alsmede voor:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. infiltratievoorzieningen;
- i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen alsmede begrepen het type lantarenpalen of armaturen;
- b. de hoogte van kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het normale onderhoud en/of 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 normale onderhoud en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het al dan niet langdurig aanleggen van een boot op een dusdanige wijze dat daarmee de doorvaart wordt gehinderd.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen, paden en bermen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. bij twee-aaneen gebouwde woningen 3 m aan één zijde, dit met in achtnaam van het bepaalde in lid 13.6;
 - 2. bij vrijstaande woningen 3 m, dit met in achtnaam van het bepaalde in lid 13.6;
- e. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of in het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

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

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

- h. indien de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken de maximale gezamenlijke oppervlakte als genoemd onder g overschrijdt, geldt de bestaande oppervlakte als maximum.

9.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- de maximale hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- aanlegsteigers voor pleziervaartuigen zijn toegestaan voor zover:
 - de aanlegsteiger een maximale diepte van 0,75 meter heeft;
 - de maximale bouwhoogte van een aanlegsteiger niet meer bedraagt dan 0,5 meter gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- 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 of direct grenzend aan de bestemming 'Water' maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt;
- per bouwperceel is niet meer dan 1 overkapping toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

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

- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- seksinrichtingen.

9.3.2 Aan huis verbonden beroepen

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.2.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
 2. een bouwplan waarvan de bodemverstoring niet meer bedraagt dan 150 m², of;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 10 lid 10.2 in acht is genomen, of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, of;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, of;
- f. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire bestemming betreft.

10.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

Deop de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor waterkeringen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 11.1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilieren van waterlopen.

11.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 11.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

11.4.4 Nadere eisen

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid, bedoeld in lid 11.4.3, dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemeen

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

13.2 Voorwaardelijke verplichting percentage sociale woningbouw

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor zover het betreft woningen, wordt slechts verleend indien wordt aangetoond dat van het totaal aantal woningen binnen het plangebied minimaal 30% in de sociale koop- en/of sociale huursector valt.

13.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

13.4 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a onder 1 en 2 is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4 Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,0 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de volgens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 sub a onder 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

13.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

13.6 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 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom uitsluitend op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen (minimale hoogte 14 m); bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met een door B&W aan te wijzen deskundige/commissie inzake monumenten of inzake beschermd dorpsgezicht;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

14.2 Openbaar recreatieve voorzieningen

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

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

14.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal kamers niet meer dan 5 bedraagt;
- b. de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. geen ovenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, naar oordeel van een door het B&W daartoe aangewezen deskundige;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
 - 4. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

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

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

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

15.2 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast in nieuwe bebouwing met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal kamers niet meer dan 5 bedraagt;
- b. de uitvoerbaarheid is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, naar oordeel van een door het B&W daartoe aangewezen deskundige;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
 - 4. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 16 Specifieke gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. 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.

16.2 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 aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

16.3 Afwijken van de algemene gebruiksregels

16.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, 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 beroep of 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 aan-huis-verbonden activiteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 17.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 sub a onder 1 van dit artikel met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in lid 17.1 sub a van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2 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.
- c. Het bepaalde in lid 17.2 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.

17.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Dorpstuin, Rijsaterwoude'.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1
Staat van Bedrijfsactiviteiten

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

1. INLEIDING

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten getoetst aan de Staat van bedrijfsactiviteiten. De lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten staan de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten vermeld. Op basis van de te verwachten belasting voor het milieu zijn de bedrijven opgedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende richtafstanden. Omdat de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang, te weten:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar.

Tevens zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten een aantal aandachtspunten benoemd, die bedoeld zijn als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening kan worden gehouden. Het betreft hier de indices:

- verkeer;
- visueel;
- bodem;
- lucht.

Voor ieder bedrijfstype wordt in de lijst aangegeven wat de afstand van de verschillende bedrijfstypen tot milieugevoelige functies, zoals wonen, moet zijn. Het milieuaspect met de hoogste afstandswaarde bepaalt welke afstand in acht moet worden genomen. Andersom is het ook zo dat milieugevoelige functies in beginsel niet binnen de geldende afstand rondom milieubelastende activiteiten bestemd mogen worden. De Staat van bedrijfsactiviteiten is bedoeld voor de gebieden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De Staat van bedrijfsactiviteiten is vooral bedoeld als hulpmiddel bij het bestemmen van nog niet verwezenlijkte situaties.

2. UITGANGSPUNTEN RICHTAFSTANDEN

Door de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde richtafstanden te hanteren ontstaat een goede afstemming tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige activiteiten. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

3. OPZET VAN DE LIJST

Samenstelling

De lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009. In de praktijk is de lijst met richtafstanden van de VNG een goed hulpmiddel en betrouwbare basis gebleken. Uit de richtafstandenlijst van de VNG zijn de activiteiten geselecteerd die passend zijn in het plangebied.

Flexibiliteit

Het is vaste jurisprudentie dat een bestemmingsplan de flexibiliteit moet bieden die er voor zorgt dat een bedrijf, dat niet past binnen de richtafstanden van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsnog kan worden toegelaten indien het bedrijf qua daadwerkelijke milieubelasting wel voor vestiging in

aanmerking komt. Deze flexibiliteit is terug te vinden in de planregels door middel van ontheffings- en wijzigingsbepalingen.

De Staat van bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de staat is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Deze mogelijkheid is beperkt tot het toe laten van bedrijven die maximaal één categorie hoger zijn ingedeeld dan direct toelaatbaar. (dus bijvoorbeeld categorie 3.1 in plaats van 2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten (nog) niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven. Verder is er nog een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregels opgenomen met het oog op nieuwe ontwikkelingen in het bedrijfsleven. Uiteraard is de wereld veranderlijk. Geregeld wordt de brochure aangepast aan de laatste ontwikkelingen en inzichten en opnieuw uitgebracht. Om hierop te kunnen anticiperen is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Categorieën

De Staat van bedrijfsactiviteiten deelt de bedrijven in zes categorieën in. Categorie 3 en 4 zijn onderverdeeld in twee subcategorieën. Categorie 5 is onderverdeeld in drie subcategorieën. In de onderstaande tabel is de milieucategorie met de bijbehorende richtafstand aangegeven.

Categorie	Afstand
1	0-10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter

Richtafstand voor geluid

In de kolom met de richtafstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. De letter C geeft aan dat de geluidsbelastende activiteit meestal continue in bedrijf is. Voorts is in deze kolom -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. De letter Z geeft aan dat het een inrichting betreft die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder. Wanneer deze inrichtingen in het bestemmingsplan zijn toegelaten, dient het bestemmingsplan een zonering voor geluid te bevatten.

Richtafstand voor gevaar

In de kolom met de richtafstand voor gevaar is de letter R van risico opgenomen voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen of gaan vallen. Bij deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het BEVI van toepassing is. Indien het BEVI van toepassing is, moeten de bepalingen van het BEVI in acht worden genomen.

Indices

In de laatste kolom van de lijst worden de aanduidingen verkeer, visueel, bodem en lucht vermeld. Deze indices zijn een hulpmiddel bij de beantwoording op de vraag of een functie op een bepaalde locatie gewenst is.

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking kan tevens van belang zijn voor de toelaatbaarheid van een functie op een bepaalde locatie. Dit vertaalt zich niet in vaste afstanden, maar in een kwalitatieve index:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen personenvervoer met de letter P en goederenvervoer, met de letter G. De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van het plangebied. Verkeerssituaties worden per locatie in het bestemmingsplan beoordeeld. Om die reden is de verkeersindex in de bedrijvenlijst opgenomen. Bedrijven met een verkeersindex 3 kunnen bijvoorbeeld om die reden op bepaalde locaties niet acceptabel zijn.

Visueel

Deze index geeft slechts een signaalfunctie. Hierbij moet gedacht worden aan hoge kolossale industriële bouwwerken die visuele hinder veroorzaken.

Bodem

De letter B is opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging heeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

Lucht

Het gaat hierbij om de uitstoot van schadelijke stoffen in de lucht, bijvoorbeeld neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems en flora.

4. AFKORTINGEN

- niet van toepassing p.c. productiecapaciteit C continu
< kleiner dan p.o. productieoppervlak D divers
> groter b.o. bedrijfsoppervlak L lucht
= gelijk aan v.c. verwerkingscapaciteit Z zonering Wet geluidhinder
cat. categorie u uur R risico (mogelijk BEVI)
e.d. en dergelijke d dag
kl. klasse w week
n.e.g. niet elders genoemd j jaar
o.c. opslagcapaciteit B bodemverontreiniging

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
15	10, 11		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0	Weven van textiel:										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirtankbedrijven:										
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmakten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisonderingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

VERBEEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- GD Gemengd
- G Groen
- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Funcitieaanduidingen

- (sb-lmb) specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-vrij tae] specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee aaneen

Maatvoeringen

- 8 maximum aantal wooneenheden
- 12 maximum bouwhoogte (m)
- 7/12 maximum goothoogte (m)
- 7/17 maximum bouwhoogte (m)

Vaststelling

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan

De Dorpstuin, Rijnsaterwoude

IDN
WERKNR. 617.168.40
SCHAAL 1:1000
DATUM 19 oktober 2020
GETEKEND gj/ak

NL.IMRO1884.BPDorpstuinRSW-VAS1
FORMAAT A2
PROJECTMAP
J:\617168403 Projectresultaat\verbeelding.dwg
BESTAND
RO-BP-61716840-VB-VAST.dwg
BLAD

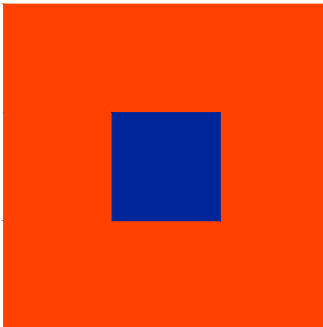


KuiperCompagnons

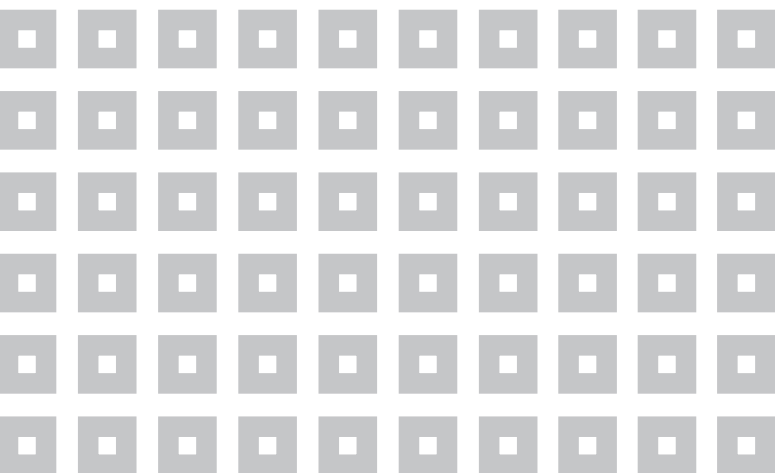
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



DATUM PLOT 19-10-2020
USER GJacobson



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

