

bestemmingsplan
De Kolk, Oud Ade
Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPDEKOLK-ONT1

Datum: 2018-11-21

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. (Henk) van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR180209

Opdrachtgever: MeerWonen

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
3 Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectenrapportage	19
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	21
4.4 Milieuzonering	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Ecologie	26
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.9 Waterhuishouding	29
4.10 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Toelichting	36
5.3 Verbeelding	36
5.4 Planregels	36
5.5 Wijze van bestemmen	37
6 Economische uitvoerbaarheid	38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Participatie	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de reeds gesloopte woningen aan De Kolk 14 t/m 20, in de kern Oud Ade, 20 sociale huurwoningen te realiseren. De sociale woningbouw bevat 5 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 15 kleine appartementen.

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering' zijn de gronden reeds bestemd ten behoeve van wonen en groen. De beoogde nieuwe stedenbouwkundige opzet sluit hier echter niet geheel op aan: de woningen vallen grotendeels buiten de bestaande bouwvlakken. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daar in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan De Kolk 14 tot en met 20 in de kern Oud Ade, gemeente Kaag en Braassem. Oud Ade is een dorp in de Vrouw Vennepolder en de Akkerslootpolder. De polder wordt gekenmerkt door de karakteristieke strokenverkaveling, welke duidelijk zichtbaar is.

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



Globale ligging plangebied (witte omkadering). Bron: google maps

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijkpwetering'. De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft het bestemmingsplan op 18 december 2017 vastgesteld. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het vigerend plan.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan, plangebied in witte kader

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn enkel hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken toegestaan. De beoogde woningbouw valt deels buiten de woon- en tuinbestemmingen en binnen de groenbestemming. Tevens is een strook aan de Leidseweg meegenomen met de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'. Dit houdt verband met de eventueel benodigde watercompensatie, danwel voor parkeren.

Voorts gelden voor een deel van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 1'. In verband met de ligging nabij de rivier Oude Ade dient er rekening te worden gehouden met de waterkering van deze watergang. In verband met de archeologische dubbelbestemming, die slechts voor een zeer klein gedeelte van het plangebied geldig is, dient er bij ontwikkelingen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De beoogde ontwikkeling is vanwege de ligging van woningen binnen de groen- en tuinbestemming en buiten de woningbouwvlakken in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke rand van de kern Oud Ade. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Leidseweg/Oud Adeseweg. Aan de westkant bevindt zich de weg De Kolk, die overgaat in de doodlopende Akerslootpolder. Direct ten westen van het voorliggende gebied bevindt zich de herstructureringslocatie 'Achter de Kolk', waar bedrijfsbebouwing plaats maakt voor in totaal 10 vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. Het betreffen koopwoningen; de bouw start in 2018.

De navolgende afbeeldingen tonen de situatie binnen het plangebied tot medio 2017. Het gaat hierbij om zeven zogenaamde 'Oostenrijkse woningen' met kleine voortuinen, aan een groene ruimte. Deze eengezinswoningen zijn in 1950 als noodwoningen gebouwd. Het gaat hierbij om woningen in houtsteeembouw. In het plangebied waren tevens een vrijstaande woning aan de Oud Adeseweg en een vrijstaande woning aan de zuidoostkant aanwezig. In totaal waren binnen het plangebied negen woningen aanwezig/toegelaten.

Inmiddels is alle bebouwing binnen het plangebied gesloopt en wordt het plangebied bouwrijp gemaakt.



Voormalige situatie (bron: Bing Maps)



Voormalige situatie (bron: FARO Architecten)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de reeds gesloopte woningen in de kern Oud Ade, 20 sociale huurwoningen te realiseren. De hoofdlijnen van het voorstel van FARO Architecten (d.d. 8 juni 2018) zijn middels een TOP-aanpak (Traject OmgevingsParticipatie) tot stand gekomen (zie ook [toelichting paragraaf 7.2](#)). Dat betreft:

- De nieuwe ontwikkeling dient vormgegeven te worden als een in één hand ontworpen 'buurtje' rondom een (publiek toegankelijke) groene ruimte.
- Bebouwing bestaat uit meerdere volumes die architectonisch sterk familie van elkaar zijn.
- Lage bebouwing, maximaal twee bouwlagen waarvan de bovenste laag de uitstraling heeft van een kap.
- Architectonisch eigentijds maar met een duidelijke verwijzing naar de inmiddels gesloopte bebouwing.
- Materialisering van de bebouwing in baksteen / hout en keramische dakpannen in rood-oranje-bruintinten. Kozijnen overwegend wit uitgevoerd.
- Programmatisch een mix tussen eengezinswoningen en appartementen met een groter aantal appartementen voor een oudere doelgroep.

- Eengezinswoningen levensloopbestendig en appartementen rolstoeltoegankelijk.
- Parkeren zoveel mogelijk oplossen onafhankelijk van het (relatief) krappe toegangsweggetje naar de Kolk en Akkerslootpolder erachter.

Het voorstel van FARO Architecten (d.d. 8 juni 2018) omvat 5 levensloopbestendige grondgebonden woningen; een dubbele woning aan de Oud Adeseweg en een rijtje van drie woningen aan de Kolk (blokken 1 en 2 op onderstaande afbeelding). Tevens worden aan de Kolk twee blokjes met appartementen voorgesteld: 7 appartementen op de begane grond, 8 op de verdieping (blokken 3 en 4). De appartementen op de verdieping worden via een galerij ontsloten. De grondgebonden woningen hebben één laag met een kap, de appartementen krijgen twee lagen met een kap.

De stedenbouwkundige opzet en bouwstijl is mede ingegeven door de oorspronkelijk situatie: een U-vorm met een groentje in het midden, waarbij de bebouwing verwijst naar de Oostenrijkse noodwoningen. Het project is opgezet als een ensemble waarbij de verschillende blokken zijn ontworpen als 'familie' van elkaar. De twee woningen aan de noordzijde hebben om die reden dezelfde beukmaat als het rijtje van drie eengezinswoningen aan het groentje. De beukmaat voor de eengezinswoningen is bepaald door de wens om levensloopbestendige woningen te maken. Ook de wens om één laag met een kap te maken, verwijzend naar de oorspronkelijke bebouwing, is bepalend voor de beukmaat en hoogte van de eengezinswoningen.

Het plan voorziet in een parkeerterrein dat vanaf de Oud Adeseweg bereikt kan worden. Daarnaast wordt voorzien in een parkeerstrook aan De Kolk, met de intentie om deze ruimte flexibel te reserveren voor parkeren. In aanvulling daar op worden nog vier parkeerplaatsen aan de zijde van de Leidseweg gerealiseerd. Bij de inrichting van het openbare gebied zal rekening worden gehouden met de eisen die de gemeente Kaag en Braasem daar aan stelt (LIOR). Verder is er aandacht voor de benodigde watercompensatie, die plaats moet hebben.

De navolgende afbeeldingen tonen de beoogde nieuwe situatie en impressies van de beoogde woningbouw.



Beoogde nieuwe situatie (bron: FARO Architecten, d.d. 31-07-2018)



Impressie beoogde woningbouw vanaf Leidseweg (bron: FARO Architecten, d.d. 08-06-2018)



Impressie beoogde hofje (bron: FARO Architecten, d.d. 08-06-2018)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

[toelichting paragraaf 3.1.3](#) gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen herontwikkeling maakt 20 wooneenheden mogelijk op een locatie waar reeds 9 wooneenheden zijn toegestaan. Er worden netto 11 woningen toegevoegd, waarmee de ontwikkeling in dit geval wordt benaderd als stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is reeds bestemd als woongebied en maakt daarmee onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, zoals tevens aangegeven in de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie [toelichting paragraaf 3.2.1](#)). Voorts blijkt uit de regionale woonagenda ([toelichting paragraaf 3.3.2](#)) dat de nieuwe woningen in kwalitatieve en kwantitatieve zin passen binnen de actuele regionale behoefte aan woningen voor ouderen en kleine huishoudens. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 30 mei 2018 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) - Actualisering 2018 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

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. 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. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. 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. Het plangebied ligt binnen het BSD.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. De verschillende onderdelen zijn samengevat weergegeven op een kaart met de volgende vier kaartlagen:

- laag van de ondergrond;
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- laag van de stedelijke occupatie;
- laag van de beleving.

Planspecifiek

Met betrekking tot het plangebied zijn de kaartlagen 'Laag van de ondergrond', 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en 'Laag van de stedelijke occupatie' van belang. Navolgend wordt op deze lagen nader ingegaan.

Laag van de ondergrond

Uit raadpleging van de kaartlaag van de ondergrond blijkt dat het plangebied in een veengebied ligt. De ondergrond (eerste laag) wordt gevormd door veen. Het veen kent een geringe draagkracht en is daarnaast zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor het behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van bodemdaling. De voorgenomen ontwikkeling betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling - in feite wordt de bestaande bebouwing opnieuw opgericht - dat deze geen nadelige invloed zal hebben op het veengebied of zal zorgen voor extra bodemdaling.

Het plangebied valt tevens binnen gronden met de aanduidingen 'Bijzonder reliëf' en 'Oude stroomgordels en geulafzettingen' vanwege de ligging binnen de beschermingszone van de rivier de Oude Aa. In dit kader heeft er overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland, [toelichting paragraaf 4.9](#) gaat hier nader op in.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Onderhavig plangebied valt binnen het 'Droogmakerijlandschap' en ligt aan de dijk van de Oude Aa. Gezien de stedelijke ligging van het plangebied en de herstructurering van bebouwd gebied doet de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan de kenmerken van het landschap.

Laag van de stedelijke occupatie

De planlocatie valt binnen een gebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan een vitale kern door ter plaatse van de verouderde woningbouw, nieuwbouw te realiseren. De binnenstedelijke ontwikkeling doet geenszins een afbreuk aan de identiteit van de kern Oude Ade.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 2.1.1 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Lid 1 Stedelijke ontwikkeling

'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Planspecifiek

Artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan een tweetal eisen moet voldoen. Dat betreft de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij verwezen wordt naar artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is de voorgenomen ontwikkeling reeds getoetst aan de betreffende ladder. Tevens valt de onderhavige ontwikkeling niet onder bepaling b.

Voorts zijn in dit kader de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in [toelichting paragraaf 3.2.3](#) nader wordt ingegaan, van belang.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de doelstellingen van de Verordening Ruimte,

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Begin 2012 is het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt

verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij met veen in de ondergrond', 'kwaliteit van stads- en dorpsgebied' en 'Water als structuurdrager' van belang.

Droogmakerij met veen in de ondergrond

De droogmakerijen met veen in de ondergrond zijn droogmakerijen van veenplassen waar het veen niet geheel was afgegraven en waar nog veen in de ondergrond aanwezig is (het zogenaamde restveen). Bij ontwikkelingen gelden de volgende ambities:

- De droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken.
- Openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven.
- Het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken (in vergelijking met de droogmakerijen zonder restveen). Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand.
- Watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door het gebied zijn gewenst.

Water als structuurdrager

Het plangebied is deels gelegen op de dijk van de Oude Aa, een provinciale waterweg. Kenmerkend voor de Hollandse Plassen zijn de vele oude vaarwegen in dit gebied, die ook nu nog een belangrijke functie voor de beroepsvaart en recreatieve vaart kennen. De ambities die worden genoemd zijn echter niet direct van toepassing op het plangebied omdat deze niet aan het water ligt.

Kwaliteit van stads- en dorpsgebied - Dorp

De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Het grootste oppervlak van de dorpen bestaat uit uitbreidingen die na 1950 zijn gerealiseerd. Bij ontwikkelingen gelden de volgende (relevante) ambities:

- het ontwikkelen van een heldere overgang en voorkomen van onduidelijke situaties aan de randen (verrommeling);
- het ontwikkelen van zorgvuldig vormgegeven markante punten bij de entree, passend bij de identiteit, schaal en karakter van zowel het landschap als van het dorp;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Planspecifiek

Met de herstructurering van het gebied wordt een impuls gegeven aan de kwaliteit. Ter plaatse van de reeds gesloopte woningen komen nieuwe appartementen en woningen geschikt voor ouderen. Deze bebouwing sluit beter aan op de actuele lokale woningbehoefte. De gebouwen krijgen de karakteristieken die passen in het dorp; één tot twee lagen met kap, waarbij de structuur aan de Oud Adeseweg wordt aangeheeld met twee grondgebonden woningen in één laag met een kap. De overige grondgebonden woningen en de appartementen zijn gegroepeerd rondom een groene ruimte, waarbij de appartementen ook buitenruimten aan het open landschap hebben. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de ambities die gesteld worden in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

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

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

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a en c en past binnen deze kernbeslissingen.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 9. Het plan draagt bij aan (1) de kwantitatieve behoefte. Daarbij levert het een bijdrage aan de (4) doorstroming. De ontwikkeling betreft tevens een (2) inbreidingsmogelijkheid, waarmee de druk op het landschap afneemt. De (5) kleinschaligheid van de bebouwing, één laag met een kap tot twee lagen, sluit aan op de omgeving. Voorts wordt aangesloten op punt 6. De woningen worden gasloos gerealiseerd en voorzien van zonnepanelen. Daarnaast wordt dankzij de keuze voor levensloopbestendige woningen aangesloten op de punten 7 en 9.

Er is volgens de regionale woonagenda in de periode 2017-2030 vraag naar circa 1.000 extra woningen. Het toevoegen van sociale woningbouw voor kleine huishoudens en ouderen wordt letterlijk genoemd als ambitie in de woonagenda. Het volgende wordt gesteld: *door de vergrijzing 'ontstaat behoefte aan een nieuw segment in de woningvoorraad; klein, slim, toekomstgericht en comfortabel wonen, overigens niet alleen voor ouderen maar ook voor andere gemaksgerichte kleine huishoudens'.*

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin voorziet in de woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de kern Oud Ade. Deze kern is aangewezen aan inbreidingslocatie. Onderhavige herontwikkeling wordt concreet benoemd als woningbouwinitiatief. Wat betreft de invulling van het gebied wordt het volgende gesteld: *'Het is van belang dat alle doelgroepen die een huis zoeken worden bediend. De woningmarktanalyse en de Woonagenda geven de behoefte aan, met speciale aandacht voor het bevorderen van doorstroming'.*

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Woonagenda zoals beschreven in [toelichting paragraaf 3.3.2](#) en levert een bijdrage aan doorstroming. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de MRSV.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek

Het plangebied valt onder het lint Leidseweg/De Kolk. Belangrijk bij ontwikkelingen in dit gebied is dat er meer samenhang ontstaat met de omgeving en de rivier de Oude Ade. Onder voorbehoud van deze samenhang zijn richtlijnen gegeven voor ontwikkelingen aan de Kolk:

Hoofdropzet - Lint Leidseweg/de Kolk	
Bouwen achterop het perceel	Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is
Situering op de kavel	Aan de weg of achter het lint
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de openbare weg
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m ² , exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel 2[^]1	Minimaal 200m ² , exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter
Afstand tot voorerfgrens	Afgeleid van de uitersten van de voorgevelrolijnen van de naastgelegen bestaande panden Voor de woningen aan de Zuidzijde van de Oude Ade geldt dat tenminste 5 meter groene ruimte vrijgelaten moet worden (dijklichaam) vanaf de oever van de Oude Ade. Achter het lint minimaal 3 meter
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter
Voorgevelrooilijn	Licht verspringende rooilijn
Gevels aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg vormgeven als voorgevel. Voor de woningen aan de Zuidzijde van de Oude Ade geldt dat ze gericht moeten zijn op het water en de weg.
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Massa	
Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m ²
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
Hellingshoek kap	maximaal 60°
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving
Aanbouwen en bijgebouwen	
Voor eisen ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke afwijkingsbeleid	

Bij het ontwerp wordt aangesloten op onder andere de gestelde nokrichting en situering op de kavel. Voorts sluit de beoogde massa van de bebouwing aan op de omgeving. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling, voor zover relevant, aansluit op de gebiedspecifieke eisen zoals benoemd in de Nota Inbreidingslocaties.

3.4.3 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied en is geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. Ook behoren de bestaande panden binnen het plangebied niet tot de gemeentelijke- of rijksmonumenten. Een nadere toetsing aan het welstandsbeleid is dan ook niet nodig. Uiteraard zal bij de verdere uitwerkingen wel aandacht zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing, zoals ook omschreven in [toelichting paragraaf 2.2.](#)

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. Milieueffectenrapportage;
2. bodem;
3. geluid;
4. milieuzonering;
5. luchtkwaliteit;
6. externe veiligheid;
7. flora en fauna;
8. archeologie en cultuurhistorie;
9. waterhuishouding;
10. verkeer en parkeren.

4.1 Milieueffectenrapportage

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

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

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

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;

- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Onderhavig plan maakt slechts de (netto) toevoeging van 11 wooneenheden mogelijk. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De Omgevingsdienst zal hiertoe een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan reeds een woonbestemming. De beoogde ontwikkeling betreft daarmee geen wijziging naar een strenger bodemgebruik. Desondanks is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de bestaande woningen een bodemonderzoek uitgevoerd (SGSSearch, d.d. 23 november 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1).

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, molybdeen, kwik en lood. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met koper en lood aangetroffen. Verder zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en kwik gemeten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse van de bestaande bebouwing, geen beperkingen te worden gesteld aan de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

De gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' hebben en waar nu deels gebouwd gaat worden, zijn niet in het hiervoor genoemde onderzoek meegenomen. Omdat deze gronden niet verdacht zijn op de aanwezigheid van bodemverontreiniging is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woningen zal nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van de nog niet onderzochte percelen.

4.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling gaat uit van het netto toevoegen van 11 wooneenheden (9 sloop, 20 nieuwbouw). De toe te voegen wooneenheden zijn in het kader van de Wet geluidhinder aan te merken als gevoelig object.

Het plangebied is gelegen aan de wegen De Kolk en de Leidseweg/Oud Adeseweg. Ter hoogte van het plangebied is de rijsnelheid van De Kolk en Oud Adeseweg 30 km/uur. Buiten de bebouwde kom bedraagt de rijsnelheid van de Oud Adeseweg eerst 50 km/uur en daarna 60 km/uur. Omdat de geluidzone niet

direct eindigt bij de overgang van 50 naar 30 km/uur weggedeelte, maar nog over een gelijke afstand doorloopt, ligt een aantal nieuwe woningen binnen de geluidzone van de Oud Adeseweg. Dit houdt in dat getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een indicatieve berekening gemaakt van de geluidbelasting op de gevel als gevolg van het verkeer op het 50 en 60 km/uur-weggedeelte van de Oud Adeseweg. Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting niet meer dan 48 dB bedraagt. Dit betekent dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Bovendien was in de bestaande situatie reeds sprake van een woonbestemming aan de Leidseweg/Oud Adeseweg. Eveneens blijkt dat de totale geluidbelasting (inclusief 30 km/uur wegen) niet meer zal bedragen dan circa 51 dB zodat hiermee sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de uitkomsten van deze indicatieve berekeningen is een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn wat betreft geluid.

4.4 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Door de ligging van het plangebied in de bebouwde kom met voornamelijk sociale voorzieningen/activiteiten (kerk, volkstuinen) ten behoeve van de bewoners van Oud Ade, is sprake van een 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van de locatie liggen de volgende bedrijven:

adres, bedrijf	milieu categorie	afstand (m)	richtafstand rustige woonwijk (m)	SBI- code
Akkerslootpolder 1a, veehouderij	3.2	85*	100	0142
Leidseweg 6, kerk	2	75	30	9491
H.P. van der Poellaan 40, volkstuintuin	2	30	30	011

*De afstand is gemeten vanaf de grens van het woningbouwvlak tot aan de agrarische opstallen

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling, met uitzondering van de veehouderij Akkerslootpolder 1a, voldoet aan de richtafstanden voor gemengd gebied uit de VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering editie 2009*.

Veehouderij Akkerslootpolder 1a

Het betreft een melkveehouderij. Dit bedrijf heeft milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 100 meter voor geur. De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarin afstanden zijn opgenomen voor geur namelijk: 100 meter tussen een diervverblijf en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012' is deze afstand teruggebracht tot 50 meter. Voor opslag van vaste mest geldt een afstand van 100 meter. Omdat de vaste mestopslag aan de achterkant van het bedrijf ligt, is de afstand tussen het plangebied en de betreffende opslag groter dan 100 meter.

De omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit met betrekking tot geurhinder en veehouderij leidt niet tot belemmeringen voor het plan. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De extra toe te voegen wooneenheden (milieucategorie 1) leiden eveneens niet tot overlast naar de omgeving. Omliggende bedrijven worden nu en in de toekomst niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de voertuigaantrekkende werking.

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging

van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 20 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van NSL-monitoring (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM10) (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is. De concentratie hebben ter plaatse van het plangebied de volgende waarden 18,4 µg/m³ NO2, 18,4 µg/m³ PM10 en 10,7 µg/m³ PM2,5. Deze concentraties liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden. Er is daarom geen belemmering voor dit project met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (zwarte kader)

Bevi-inrichting

Op circa 850 meter ten oosten van het plangebied, aan het Achterpad 40 te Rijpwetering, is een Bevi-inrichting gelegen. Ter plaatse is een bovengrondse tank met vloeibaar gemaakt gas aanwezig. Er geldt een risicocontour van 9 meter. Daarnaast is op circa 900 meter ten oosten van het plangebied, aan de Koppoellaan 5, een groothandel in granen en zaden aanwezig. In verband met de aanwezigheid van een chlooropslag is er sprake van een plaatsgebonden risico, zonder risicocontour.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden (Van der Goes en Groot, d.d. 13 november 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2) om negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten te kunnen voorkomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en sperwer) wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Om verstoringen op belangrijk weidevogelgebied in het broedseizoen te voorkomen dienen alle aanlegwerkzaamheden in het hele plangebied te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen en bij daglicht. Eventueel nieuw aan te brengen buitenverlichting dient zodanig te worden aangebracht dat deze het weidevogelgebied niet verlicht. Dit betekent dat de verlichting niet omhooggericht moet zijn.

Buiten deze restrictie wordt, gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden op voorhand uitgesloten dat andere natuurwetgeving dan de beschermde soorten Wnb, aan de orde is.

Maatregelen

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten;
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering;
- Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving;
- Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, rekening houdend met voorgaande maatregelen, de beoogde ontwikkeling in het kader van de Wnb uitvoerbaar is.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is gemeentelijk archeologiebeleid (ADC Heritage, augustus 2011) met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart (The Missing Link, maart 2013): aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is, waar wel, en zo ja, wat voor onderzoek. Deze beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

Erfgoedverordening

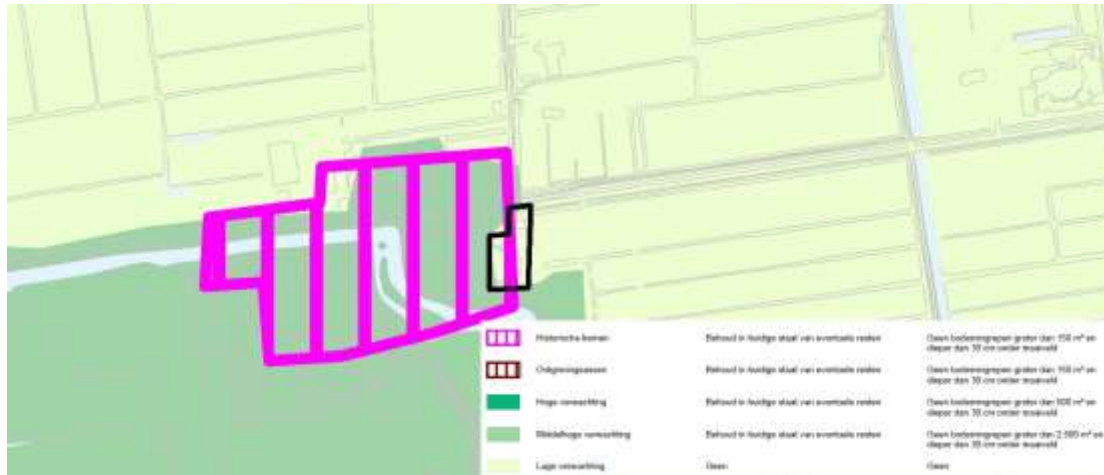
De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 8 november 2016 de gemeentelijke Erfgoedverordening vastgesteld. In de Erfgoedverordening zijn de lokale regels en procedures voor de omgang met monumenten

en archeologie vastgelegd. De gemeente is als bevoegd gezag voor (rijks-)monumenten en archeologie het eerste aanspreekpunt voor vraagstukken over gebouwd en ondergronds erfgoed.

Planspecifiek

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de gemeentelijke Archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem.



Uitsnede Archeologische Maatregelenkaart, plangebied in zwarte kader

Zoals zichtbaar op voorgaande kaart valt het plangebied deels binnen de historische kern, deels binnen een gebied met een middelhoge verwachting en grotendeels binnen een gebied met een lage verwachting.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering' geldt slechts voor een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Bij bouwwerken met een oppervlakte boven de 150 m² en dieper van 30 cm dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het gedeelte waar de beoogde woningen komen is, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding, tijdens de bouw en de sloop van de voormalige woningen flink geroerd en afgegraven. Daarnaast wordt er niet meer dan 150 m² aan oppervlakte gebouwd binnen de archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Eventuele toevallsvondsten dienen te worden gemeld bij gemeente Kaag en Braassem.



Plangebied met geroerde gronden (Bron: MeerWonen)

Cultuurhistorie

Voorheen bevonden zich in het plangebied zeven zogenaamde Oostenrijkse noodwoningen. Deze woningen uit 1950 waren onderdeel van in totaal 60 Oostenrijkse woningen in de gemeente Kaag en Braassem. Het meest opvallende kenmerk van deze woningen is hun opzet in houtsteeembouw. De betreffende woningen waren niet beschermd als monument en dus is de Erfgoedverordening hierop niet van toepassing. Inmiddels zijn de woningen gesloopt.

Voorliggende initiatief maakt de bouw van woningen mogelijk. In fysieke zin worden hiermee geen cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving aangetast.

4.9 Waterhuishouding

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

4.9.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.9.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning

aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.9.3 Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Ten behoeve van dit initiatief is De Digitale Watertoets ingevuld en heeft veelvuldig overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaats gehad.

Watercompensatie

Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient, volgens de regels van het Hoogheemraadschap Rijnland, 15% te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

In de bestaande situatie was er circa 1460 m² aan verharding op het terrein aanwezig. In de beoogde situatie (2119 m² verharding) zal er sprake zijn van een toename van 659 m² aan verharding, met name vanwege de toevoeging van parkeerplaatsen. Dat betekent dat $(659 * 0.15)$ 98,85 m² aan watercompensatie vereist is. De compensatie zal of binnen het plangebied, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding, of binnen het peilgebied Dr. akkersloot-, Hertogs-, en Blijverpolder worden gerealiseerd. De concrete uitwerking wordt nader in het proces vastgelegd.



Beoogde situatie met (optioneel) watercompensatie binnen noordoostelijke deel van het plangebied, geen definitief ontwerp (Faro Architecten, d.d. 31-07-2018)

Watergangen

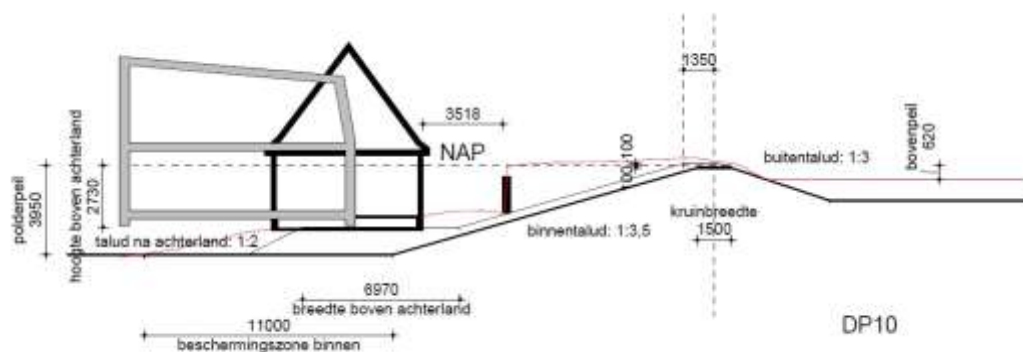
De volgende afbeelding toont een fragment van de Legger Regionale Keringen van het Hoogheemraadschap Rijnland.



Fragment legger hoogheemraadschap van Rijnland

Uit voorgaande afbeelding blijkt het plangebied binnen de kernzone en beschermingszone ligt van de regionale waterkering van de watergang de Oude Ade. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland.

Tijdens het overleg tussen initiatiefnemer en het waterschap (d.d. 17 april 2018), welke plaatsvond op locatie, is geconstateerd dat de sloop van de voormalige woningen binnen het plangebied geen invloed heeft gehad op het dijklichaam. De navolgende afbeelding toont de beoogde situatie ten opzichte van het dijklichaam. In het grijs is de beoogde woningbouw zichtbaar, in het zwart de eerder bestaande en reeds gesloopte woningen.

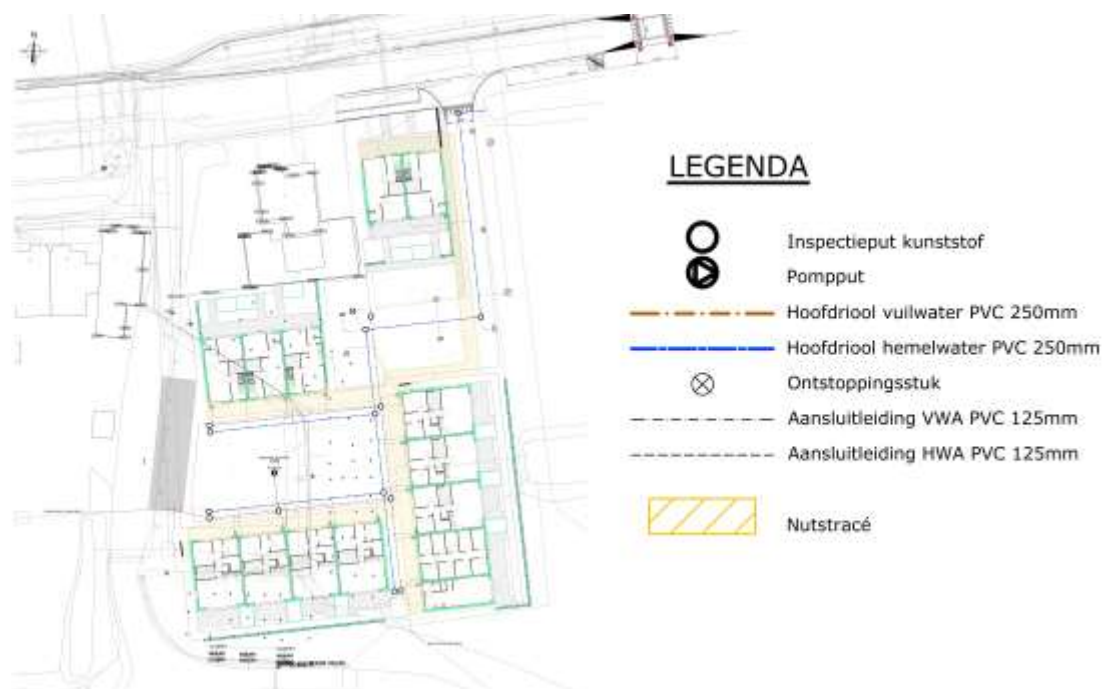


Beoogde situatie ten opzichte van dijklichaam

Naar aanleiding van het bezoek ter plaatse in combinatie met voorgaande tekening is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het dijklichaam.

Waterafvoer

Naar aanleiding van het overleg met het waterschap is besloten dat de riolering gescheiden dient te worden aangelegd. Hemelwater dient richting de aangrenzende sloten te worden afgevoerd. De navolgende afbeelding toont een ontwerp van de beoogde riolering.



Schetsontwerp inrit en riolering (Infravisie, d.d. 31 juli 2018)

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontsluiting van het plangebied zal, gelijk aan de bestaande situatie, plaats vinden via de bestaande ontsluitingswegen De Kolk en Leidseweg/Oud Adeseweg. Wel is in het plan de doorgang over de bestaande weg De Kolk iets verbeterd. Zo zijn de woningen en appartementen verder van de weg af gesitueerd en is de toegangsweg naar de parkeerplaatsen verplaatst. De afbeelding in [toelichting paragraaf 4.9.3](#) toont de beoogde verkeerssituatie inclusief ontsluiting via de Leidseweg.

Conform de CROW publicatie zal de beoogde woningbouw circa 70 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Ten opzichte van de bestaande situatie is dat iets meer dan een verdubbeling van de verkeersgeneratie. De verwachting is dat deze voldoende kan worden opgevangen binnen het bestaande verkeersnetwerk.

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
15 appartementen	huur, etage, goedkoop - matig stedelijk, rest bebouwde kom	3,6	45
5 levensloopbestendige grondgebonden woningen	huurhuis, sociale huur	4,9	24,5
			69,5

4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

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

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

Planspecifiek

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Kaag en Braassem zijn 29 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de beoogde woningbouw:

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Parkeerplaatsen per woning	Totaal
15 appartementen	huur, etage, goedkoop - matig stedelijk, rest bebouwde kom	1,4	21
5 levensloopbestendige grondgebonden woningen	huurhuis, sociale huur	1,6	8
			29

Zoals zichtbaar op de afbeeldingen in [toelichting paragraaf 2.2](#) en [toelichting paragraaf 4.9.3](#) voorziet het plan in 30 parkeerplaatsen. Afhankelijk van de keuze voor de watercompensatie binnen of buiten het plangebied zullen er 2 of 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Leidseweg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Bovendien bevat het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting parkeren, waarmee blijvend veiliggesteld is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen, waarbij inhoudelijk aangesloten is bij de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering:

Groen

De beoogde stedenbouwkundige opzet voorziet in openbaar groen aan de randen en binnen het hofje. Om het gebruik als openbaar groen te waarborgen is deze bestemming opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het bouwen van gebouwen en overkappingen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, zoals lichtmasten. Voorts zijn binnen deze bestemming waterlopen en waterpartijen toegestaan, bijvoorbeeld als dat nodig is vanwege de watercompensatie.

Tuin

Bij de woning aan de Leidseweg, is voor het gebied vanaf 1 meter achter de voorgevel, de bestemming 'Tuin' toegepast. Er worden o.a. mogelijkheden geboden om erkers te realiseren.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn openbare wegen en parkeerplaatsen voorzien. Middels een Voorwaardelijke verplichting Parkeren is veiliggesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, ook bij toekomstige veranderingen.

Wonen - 1

De woonbestemming en bijbehorende bouwvlakken zijn opgenomen ten behoeve van de beoogde woningen en de private tuinen behorende bij de woningen. Op de verbeelding zijn de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogten weergegeven. Ook is de woningtypologie aangeduid. In navolging van het bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering zijn uitsluitend de aanduiding 'twee-aaneen' (voor twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen) of 'gestapeld' (voor gestapelde woningen) gehanteerd. Waar in een bouwvlak geen aanduiding is opgenomen zijn rijenwoningen toegelaten. Ook is het maximum aantal wooneenheden (20) geregeld.

Voorts gelden de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dat geldt ook voor aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten en bed&breakfast.

Verder is in de Algemene regels een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen, om veilig te stellen dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen, waterbergingen, primaire watergebied en waterhuishouding, is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

7.2 Participatie

De beoogde ontwikkeling is tot stand gekomen middels een zgn. TOP-aanpak. De afkorting staat voor 'Traject OmgevingsParticipatie', afspraken tussen woningcorporaties en gemeente Kaag en Braassem over bewoners- / omwonendenparticipatie bij nieuwe sociale huurlocaties. In dit proces is in meerdere gesprekken / inloopavonden gesproken met zittende en potentiële bewoners, waaronder een woongroep, (direct) omwonenden / burens en inwoners Oud Ade. En daarnaast is uiteraard intensief overleg gevoerd met de gemeente Kaag en Braassem.

De stedenbouwkundige opzet en bouwstijl is mede ingegeven door de oorspronkelijk situatie: een U-vorm met een groentje in het midden, waarbij de bebouwing verwijst naar de Oostenrijkse noodwoningen. Er zijn alternatieven bedacht maar deze zijn om meerdere redenen afgefallen. Een belangrijke reden is de waardering die de huidige opzet heeft gekregen van omwonende en geïnteresseerden tijdens de inspraakavonden.

Samengevat is hier het volgende proces doorlopen:

Op 12 juni 2017 is in het Dorpshuis een inloopavond georganiseerd als aftrap voor de ontwikkeling van het plan. Doel van die bijeenkomst was om te informeren over mogelijke ideeën voor de invulling van De Kolk en om ideeën en suggesties te krijgen. Er waren zo'n 70-80 geïnteresseerden aanwezig.

Met bewoners / omwonenden zijn de bestaande karakteristieken van de locatie onderzocht en gepresenteerd. Hieruit zijn uitgangspunten gedestilleerd voor de nieuwe ontwikkeling daar waar het gaat over karakteristiek van het buurtje, karakter van de bebouwing / architectonische uitgangspunten en uitstraling naar de buitenranden.

Vervolgens zijn omwonenden middels nieuwsbrieven (29 juni 2017, 27 oktober 2017, 19 januari 2018, 21 maart 2018 en 12 juli 2018) op de hoogte gehouden.

Op 5 oktober 2017 is tijdens de tweede bijeenkomst de planopzet gepresenteerd. Op 13 februari 2018 is wederom een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden, waartoe ook een oproep in het lokaal nieuwsblad was gedaan. Om de mogelijkheden voor de toekomstige woningen en appartementen te bespreken waren door FARO Architecten verschillende indelingen uitgewerkt en voor de

buitenruimtes waren voorstellen gemaakt met balkons, galerijen op afstand en combinaties van beide. Om de sfeer tastbaar te maken waren bovendien vier schetsen van de afwerking van de woningen gemaakt met 'de sfeer van toen en de kwaliteit van nu'.

Met behulp van referentiebeelden en een aantal uitgeschetste varianten is het architectonisch beeld van het wijkje met inspraak van bewoners / omwonenden ontworpen.

Om alle reacties van de belangstellenden op een goede manier te kunnen verwerken in het plan werd aan het eind van de bijeenkomst gevraagd een vragenformulier in te vullen. Daarop kon van alle gepresenteerde opties aangegeven worden waar ieders voorkeur naar uitgaat. En wat er mogelijk anders of beter kan. Op 21 maart 2018 is vervolgens de vierde nieuwbrief verzonden, waarin de stand van zaken wordt toegelicht.

De meest recente nieuwsbrief omtrent de beoogde ontwikkeling is in de week van 9 juli 2018 verspreid in de buurt. Daarnaast hebben er keukentafelgesprekken plaatsgevonden met twee families van nabijgelegen woningen.