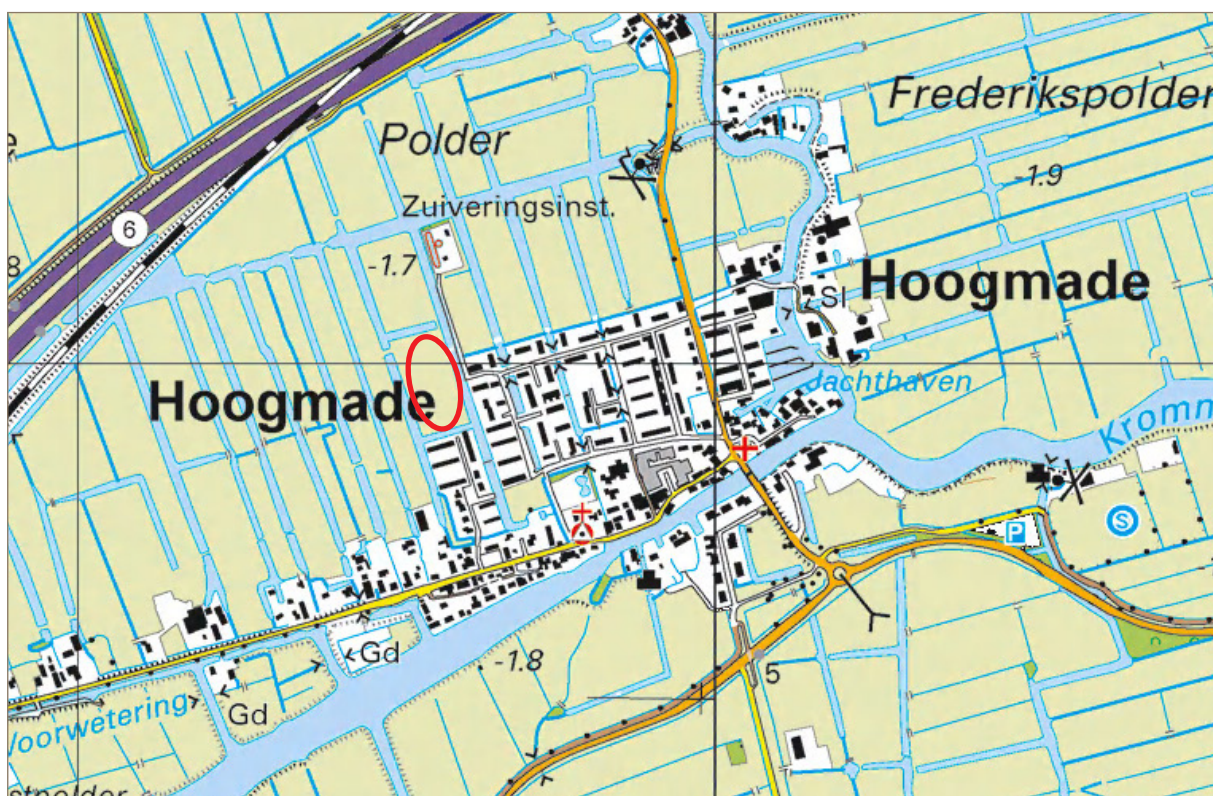


Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan “Hoogmadese Wetering” Planstatus: Vastgesteld



NL.IMRO.1884.BPHoogmadeseW-VAS1

10 september 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan “Hoogmadese Wetering”
Planstatus: Vastgesteld

TOELICHTING

NL.IMRO.1884.BPHoogmadeseW-VAS1

10 september 2018

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding planherziening	9
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	10
2	Gebiedsbeschrijving	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.3	Verkeersstructuur	12
2.4	Functionele structuur	13
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Visie Ruimte en Mobiliteit	17
3.3.2	Verordening Ruimte Zuid-Holland	18
3.4	Regionaal beleid	20
3.4.1	Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland	20
3.4.2	Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019	20
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1	Maatschappelijk ruimtelijke structuurvisie	20
3.5.2	Vigerend bestemmingsplan	21
4	Planbeschrijving	23
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	23
4.1.1	Noordelijk plangebied	23
4.1.2	Zuidelijk plangebied	25
4.2	Verkeer en parkeren	25
4.3	Beeldkwaliteit	26
5	Randvoorwaarden	27
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	27
5.2	Milieu	28
5.2.1	Bodem	28
5.2.2	Geluid	28
5.2.3	Luchtkwaliteit	31
5.2.4	Bedrijvigheid	31

5.3	Externe veiligheid	32
5.4	Waterhuishouding	33
5.5	Flora en fauna	34
5.6	Kabels en leidingen	36
6	Planopzet	37
6.1	Juridische planopzet	37
6.2	Bestemmingsmethodiek	37
6.2.1	Inleidende bepalingen	37
6.2.2	Bestemmingen	37
6.2.3	Algemene regels en slotbepaling	38
7	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlage bij de regels

1. Stedenbouwkundige Varianten bestemming 'Woongebied', Welmers Burg Stedenbouw, Hoogmadese Wetering, 10 september 2018

Bijlagen bij de toelichting

2. Archeologisch onderzoek Theo Bosmanlaan/ Graaf Willem II-Laan te Hoogmade, Econsultancy, Rapportnummer 1412.003, Versie 2, 4 april 2017
3. Bodemonderzoek Theo Bosmanlaan / Graaf Willem II-laan te Hoogmade, Econsultancy, rapportnummer 1412.001, versie D1, 28 juni 2016
4. Akoestisch onderzoek Hoogmadese Wetering te Hoogmade, Econsultancy, rapportnummer 1412.004, versie D3, 29 december 2016
5. Quicksan flora en fauna Theo Bosmanlaan/ Graaf Willem II laan te Hoogmade, Econsultancy, rapportnummer 1412.002, versie D2, 19 december 2016
6. Aanvullend ecologisch onderzoek Theo Bosmanlaan / Graaf Willem II-laan te Hoogmade, Econsultancy, rapportnummer 1412.005, versie D1, 11 augustus 2017
7. Ingediende reacties Voorontwerp bestemmingsplan Hoogmadese Wetering
8. Nota van beantwoording zienswijzen Hoogmadese Wetering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een perceel ten noordwesten van Hoogmade. De locatie Hoogmadese Wetering is gelegen aan de rand van het Zuid-Hollandse dorp Hoogmade, één van de tien kernen van de gemeente Kaag en Braassem.

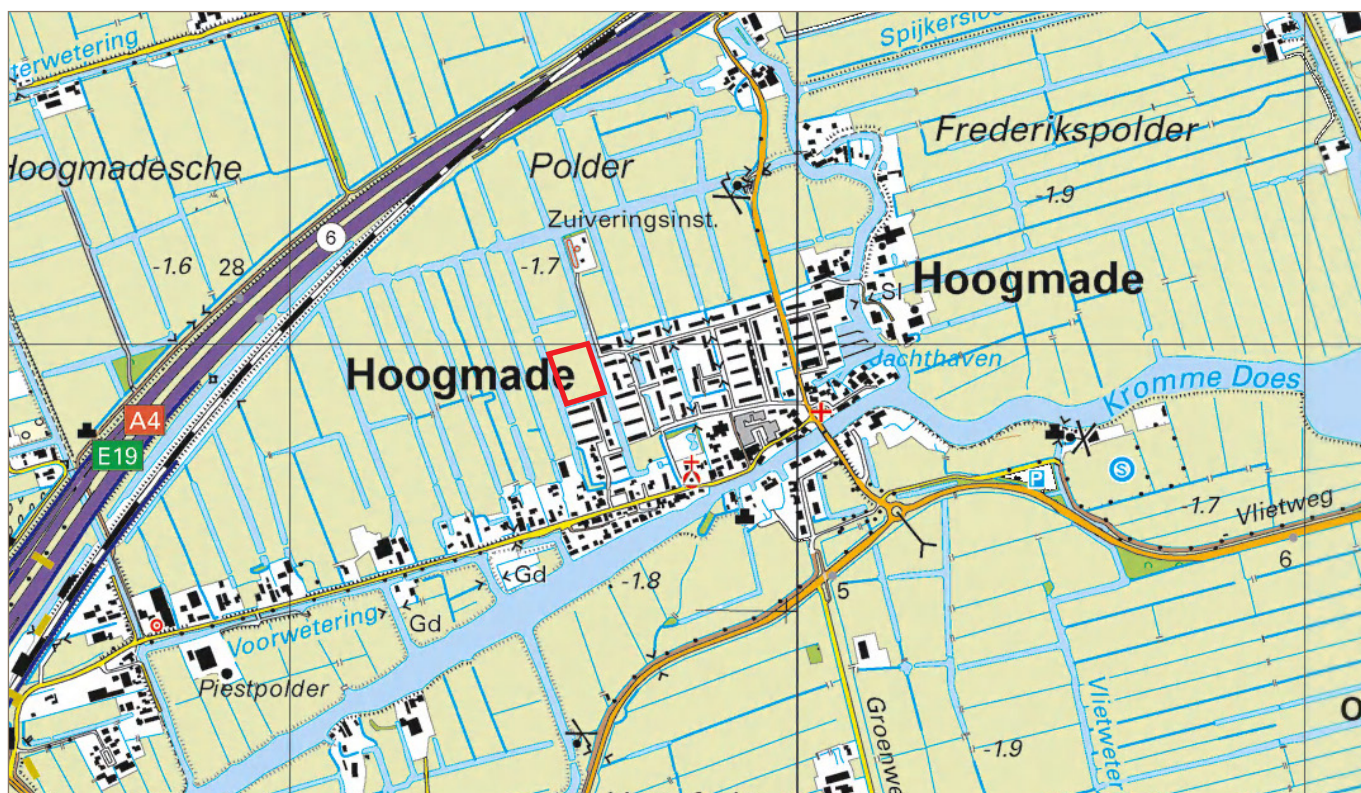
Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Hoogmadese Wetering” te Hoogmade is het initiatief van stichting Erven Cornelis Sprongh, de eigenaar van de gronden, om deze locatie te ontwikkelen tot een klein woongebied.

De Stichting Erven Cornelis Sprongh heeft een lange geschiedenis in de exploitatie van betaalbare woningen, met name in de regio Leiden. Zij heeft rondom Hoogmade agrarische gronden in haar bezit en is voornemens dit deel in aansluiting op de kern te gaan ontwikkelen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing binnen het plangebied. Middels de regeling wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, alsmede de aanleg van een ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied betreft een perceel van 1,5 hectare, dat in de huidige situatie een stuk weiland is, omgeven door sloten. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de bestaande bebouwing van de kern Hoogmade. Aan de noord- en westzijde grenst de locatie aan landbouwgronden. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1,2 en 3.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke structuur, verkeersstructuur en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Hoogmade ligt, evenals Woubrugge, in het oude Hollandse veengebied. Voor de ontginning was dit een gebied met uitgestrekte bossen en moerassen. Vanaf de 10e eeuw werd dit gebied bewoonbaar gemaakt. Door de langdurige verbetering van de afwatering vond inklinking van het veen plaats. Dit had tot gevolg dat vanaf de 16e eeuw deze ontginningsgebieden werden bedijkt. Er werd een boezempeil ingesteld en windmolens zorgden voor de afwatering van de aldus gevormde polders.

Als gevolg van de verregaande ontbossing van het oorspronkelijke houtrijke Holland, ontstond rond de 17e eeuw een grote behoefte aan brandstof. Door het afsteken van het veen ten behoeve van de turfwinning kon aan die behoefte worden voldaan. In de 18e eeuw werd dit grootschalig aangepakt en werden hele polders uitgeveend. Door deze veenafgraving ontstonden plassen. Hierdoor werd Hoogmade omgeven door water. Deze omdijkte meren, waaronder de Oudendijkse polder, de Vierambachtspolder en de Boepolder zijn drooggemalen en opnieuw ingericht voor de landbouw. In deze zogenaamde “droogmakerijen” kwamen de zeekleiafzettingen aan de oppervlakte. In de verschillende polders is de richting en breedte van de vroegere slagenverkaveling overgenomen in de latere droogmakerij en als zodanig nog steeds herkenbaar.



Figuur 4: Historische kaart Hoogmade, rond ca. 1900

Hoogmade was vroeger over land slecht bereikbaar. Maar omdat het een vrije grondheerlijkheid was had het een gunstig (financieel) vestigingsklimaat. Verschillende boeren hadden een huiskavel in of bij het dorp. Ze konden alleen per boot bij hun landerijen in de omliggende polders komen. De zuidoosthoek van de polder is het laagst gelegen en dus het minst gunstig voor de landbouw. Daarom gaf de pachtheer hier percelen uit voor niet-agrarisch gebruik. Hier ontstond aan de Vissersweg en het oosten van de Kerkstraat de eerste bebouwing.

Pas in tweede helft van de 19e eeuw, na de aanleg van de provinciale weg in 1863, vond verdichting plaats langs de Kerkstraat (de school, de rooms-katholieke kerk). Het zwaartepunt van het dorp lag toen tussen de N.H.-kerk en de R.K.-kerk. Opvallend is dat alle min of meer belangrijke gebouwen in Hoogmade hun eigen voorterrein hadden in de vorm van een tuin (lusthuys), een openbaar plein (rechthuis) of een met een hek omsloten voortplein (kerken).

De Kerkstraat was onderdeel van de provinciale weg, maar ongeschikt om de toename van het verkeer na 1950 te verwerken. Deze verkeersdruk op de Kerkstraat verhinderde de realisatie van een nieuw dorpscentrum op de locatie van het rechthuis, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Hoogmade 1953. De verkeersdruk werd sterk beperkt door het gereedkomen van de provinciale weg N446, omstreeks 1985. In 2006 is het nieuwe dorpscentrum gereedgekomen, met onder andere een supermarkt en een drogisterij/apotheek.

2.2 Ruimtelijke structuur

De structuur van het dorp wordt bepaald door de woningen langs de historische routes, de Kerkstraat en de Vissersweg, die evenwijdig aan de Does zijn gelegen. De woningbouw is vooral van na de oorlog. Deze heeft zich grotendeels ten noorden van de Van Alcmaerlaan en ter weerszijden van het Noordeinde ontwikkeld bepalend voor de structuur van het dorp.

De woonbebouwing langs de historische routes (de Kerkstraat, Noordeinde en Zuideinde) wordt veelal gekenmerkt door vrijstaande en in enkele gevallen twee-onder-een-kapwoningen, terwijl de naoorlogse woningbouw hoofdzakelijk uit aaneengesloten eengezinswoningen bestaat, met sporadisch twee-onder-een-kapwoningen en gestapelde woningbouw. Deze woningbouw wordt bepaald door de rechthoekige verkavelingsopzet van de woningblokken, waarbij de oorspronkelijke kavelrichting van sloten buiten het woongebied is aangehouden. Hierdoor ontstaan zichtlijnen vanuit het woongebied naar het open poldergebied. In ruimtelijke zin is het hoogteaccent dat de R.K.-kerk vormt van belang.

Het plangebied ligt aan de noord- westelijke rand van Hoogmade is 1,5ha groot en is in gebruik als weiland. De zichtlijnen van de slotenstructuur is hier duidelijk herkenbaar. In onderstaande figuur wordt de ruimtelijke structuur van Hoogmade weergegeven.



Figuur 5: Landschappelijke en onsluitingsstructuur Hoogmade, plangebied in wit omlijnd

2.3 Verkeersstructuur

De kern Hoogmade wordt ontsloten door de wegen Noordeinde en de Zuideinde, die het verkeer via de N445 en de N446 op de A4 laten aansluiten. De Van Klaverweijdeweg is ook een belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Hoogmade.

Het stratenpatroon in de kern Hoogmade volgt de slotenstructuur/landschapsstructuur van het gebied, de straten lopen parallel aan de waterstructuur. Verschillende doodlopende woonstraatjes die haaks op deze straten lopen zorgen voor de ontsluiting van de percelen. Met enkele verbindingen die aansluiten op het Noordeinde wordt de jaren '80 wijk ten oosten van het plangebied ontsloten.



Figuur 6: Bebouwingsstructuur Hoogmade, plangebied in wit omlijnd

2.4 Functionele structuur

De locatie aan de Hoogmadese Wetering is momenteel onderdeel van de landbouwgronden rondom Hoogmade. De gronden worden ingezet voor het houden van vee. Het perceel wordt zowel aan de oost- als aan de westzijde begrensd door de bebouwing van Hoogmade.



Figuur 7: Dorpsrand van Hoogmade, oostzijde plangebied



Figuur 8: Dorpsrand van Hoogmade, zuidwaarts gekeken



Figuur 9: Bestaande watergang en bebouwing



Figuur 10: Landbouwgronden ten noordwesten van Hoogmade

3 Beleidskader

3.1. Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan “Hoogmadase Wetering” relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Visie Ruimte en Mobiliteit (9 juli 2014)
- Programma Ruimte (15 juli 2016)
- Programma Mobiliteit (9 juli 2014)
- Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd 1 april 2016)

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan "Hoogmadese Wetering"

Trede 1: 6 juni 2018 is de Regionale Woonagenda vastgesteld. De regionale woonagenda van de regio Holland Rijnland stemt de woningbehoefte binnen de 14 deelnemende gemeenten op regionaal verband af. De provincie heeft ingestemd met de regionale woonagenda.

Onderhavig plan is expliciet opgenomen in de regionale woonagenda. De aantallen zijn daar in vastgelegd en in regionaal verband derhalve afgestemd.

Daarmee is aan de eerste trede van de ladder voldaan.

Trede 2: De provincie Zuid Holland hanteert in de verordening ruimte (zie ook 3.3.2) het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel 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.

Hoewel het plangebied niet ligt in het bestaand stedelijk gebied sluit het daar wel direct op aan. Voor de beoogde groei van het aantal huishoudens biedt het bestaande stads- en dorpsgebied onvoldoende ruimte voor realisatie van het benodigde aantal woningen, zonder af toe doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Door de fijnmazigheid van de woonbebouwing van het dorp zijn er geen lege of loze plekken die (substantiële) ruimte bieden voor realisatie van de benodigde woningen. Doordat Hoogmade overwegend woonbebouwing bevat kent het dorp tevens geen (voormalige) bedrijfsgebouwen die voor herontwikkeling in aanmerking kunnen komen. In het bestaand stads- en dorpsgebied is alleen nog ruimte in de kern. Hier wordt momenteel gewerkt aan een plan voor herontwikkeling. Daarbij is ruimte voor een kleinschalige woningbouwlocatie met maximaal 12 woningen. Deze locatie is onvoldoende om de huishoudensgroei van circa 69 huishoudens te kunnen faciliteren.

Met een ontwikkeling op deze locatie (kleiner dan 3 ha.) wordt een afronding van het dorp bewerkstelligd.

Het voldoende op peil houden van de woningvoorraad draagt tevens bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Ontwikkeling op deze locatie sluit naadloos aan op de bestaande structuur van Hoogmade, daarmee wordt het plan zorgvuldig ingepast (zie ook Hoofdstuk 4).

Trede 3: Het plangebied, inspeliend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. Het plangebied wordt direct ontsloten op de bestaande ontsluiting, de Graaf Willem II Laan. De Graaf Willem II Laan kan de beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen ten gevolge van deze woonontwikkeling goed verwerken. Tevens wordt er een langzaamverkeersverbinding met een calamiteiten ontsluiting gerealiseerd die aansluiting biedt op de Theo Bosmanlaan.

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking. Met een mix aan woningtypes binnen het plangebied wordt ingespeeld op een actuele regionale behoefte. Hoewel gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied sluit het plan direct aan op de bestaande dorpsstructuur van Hoogmade. Binnen het bestaande stads- en dorpsgebied is onvoldoende ruimte voor de voorziene huishouden groei. Het plangebied wordt via de bestaande infrastructuur ontsloten.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' zijn meerdere producten opgeleverd: Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte, Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Naast de meer algemene sturing door de provincie door middel van de visie zijn er met de Verordening Ruimte regels die bindend zijn en doorwerken in het bestemmingsplan.

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

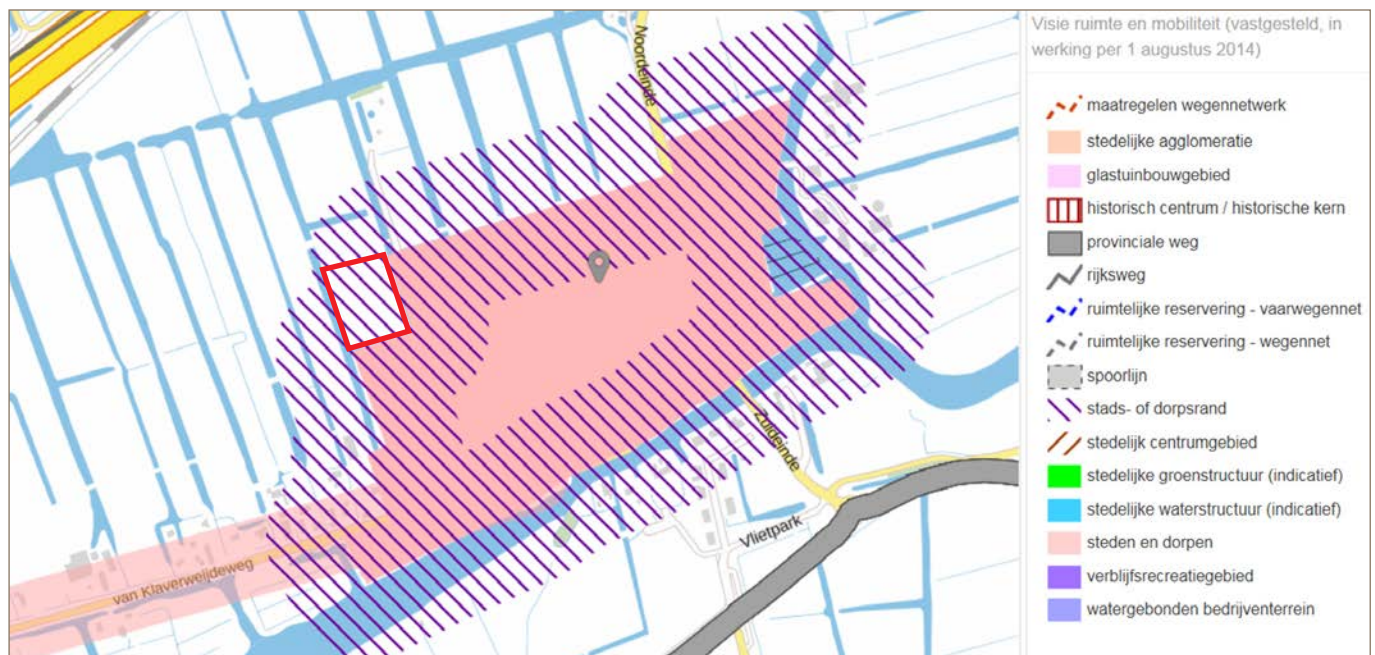
De 'Visie ruimte en mobiliteit' (VRM), door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014 en op 1 augustus 2014 in werking getreden, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie zet onder meer hoog in voor het stimuleren van een stedelijk systeem van diensten- en kenniseconomie in hoogstedelijke zones en kenniscentra. Hoogmade is een relatief kleine kern, die opgenomen is in 'Overige bebouwing'.

Voor steden en dorpen geldt; "elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp".



Figuur 11: Uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit, Laag stedelijke occupatie, plangebied rood omlijnd

De Visie Ruimte en Mobiliteit formuleert eveneens beleid omtrent mogelijke ingrepen of uitbreidingen van stadsranden. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het

aangrenzende landschap. Daarbij wordt in de visie drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden; te weten het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit: bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De provincie beschikt in dit kader over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Verordening Ruimte

Tegelijkertijd met de 'Visie Ruimte en mobiliteit' hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte 2014' vastgesteld. Per 1 april 2016 geldt de geconsolideerde Verordening Ruimte 2014. De Verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de genoemde Visie en bevat daartoe regels over de inhoud van bestemmingsplannen.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat de provincie richting en ruimte geeft aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt onderscheid tussen drie soorten ontwikkelingen:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied.
2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen voor:

- bebouwde ruimte en mobiliteit (o.a. kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen);
- ruimtelijke kwaliteit;
- landschap, groen en erfgoed (agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, ecologische hoofdstructuur, molen - en landgoedbiotopen);
- energie, water en bodem (regionale waterkeringen, windenergie, archeologie).

Ruimtelijke kwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat invulling wordt gegeven aan het aspect ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt vooral voor woningbouwlocaties die grenzen aan het open landelijke gebied. In artikel 2.2.1 van de Verordening is dit nader omschreven.

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving, en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen:

1. moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en
2. moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsranden'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon.

3. De kwaliteit in de overlap ('contact')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Gebiedsprofiel

In aanvulling op de kwaliteitskaart zijn door de provincie verschillende zogenaamde gebiedsprofielen opgesteld, waarin een beschrijving van specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor een bepaald gebied zijn opgenomen. Deze gebiedsprofielen kunnen bij nieuwe ontwikkelingen als handleiding gebruikt worden om de gebiedseigen kwaliteiten te behouden of juist te versterken. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren.

Het plangebied maakt deel uit van het 'Gebiedsprofiel Hollandse Plassen' door Gedeputeerde Staten op 29 mei 2012 is vastgesteld. Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen, waarbij het onderdeel 'Kwaliteit van stads- en dorpsrand' het meest van toepassing is.

Bij ontwikkelingen aan de rand van het dorp dient rekening te worden gehouden met de volgende punten:

- Visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama.
- Fysiek en visueel contact tussen bebouwing en buitengebied is zo groot mogelijk door het in elkaar grijpen van beide structuren.
- De stedenbouwkundige opzet van de rand reageert op en maakt gebruik van het landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Zichtbare en begaanbare structuren, als waterlopen, dijken of linten vormen verbindingen tussen dorp/stad en buitengebied. Deze stad-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de rand.
- Het (oorspronkelijke) landschap en haar structuren, zoals waterlopen, dijken of linten vormen de basis voor vanzelfsprekende verbindingen tussen stad en buitengebied.
- De randen vormen de schakel tussen stad en land en worden zorgvuldig en aantrekkelijk vormgegeven.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie betreft een "open hoek" in de dorpskern van Hoogmade, grenzend aan het landschap. Met een ontwikkeling van de locatie wordt de dorpsrand en het contact met het landschap vorm gegeven. De ruimtelijke opzet van het plan is zodanig dat bestaande watergangen behouden blijven (en waar mogelijk worden verbreed) en dat voorkanten van woningen zich zoveel mogelijk richten op het landschap. De ontsluitingsstructuur wordt zo gekozen dat vanuit de bestaande dorpsstructuur doorzicht naar het landschap wordt geboden. De

stedenbouwkundige opzet maakt gebruik van de landschappelijke kwaliteiten en volgt daarmee de uitgangspunten van de Verordening Ruimte van de provincie.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Voor het wonen in het veenweide- en plassegebied stelt de regionale structuurvisie dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Dit is ook aantrekkelijk voor 'nieuwe inwoners' en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen. Maar ook voor het gebied als geheel, voor bijvoorbeeld het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw binnen het bestaande bebouwd gebied, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

3.4.2 Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

In de regionale Woonvisie van Holland Rijnland hebben de samenwerkende gemeenten gezamenlijk een perspectief vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en biedt een richtinggevend beleidskader voor corporatie, projectontwikkelaar, bewoners en niet in de laatste plaats voor regiogemeenten. In de woonvisie is afgesproken dat jaarlijks een monitor plaatsvindt van de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten. Daarbij moeten in de periode 2008-2019 in totaal netto ruim 24.000 woningen worden toegevoegd. Bij de realisatie van nieuwe woningen vormt het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen het uitgangspunt en voor de gemeente Kaag en Braassem geldt dat 30% van alle woningbouw sociaal dient te zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het regionale beleid. De ontwikkeling grenst direct aan bestaand bebouwd gebied en zorgt voor een mooie afronding van de dorpskern en het woongebied. De voorgenomen ontwikkeling past tevens binnen het totaal aantal woningen de gemeente Kaag en Braassem in de periode tussen 2008-2019 dient toe te voegen vanwege de groei van het aantal huishoudens.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Maatschappelijk ruimtelijke structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 18 december 2017 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld en betreft een actualisatie van de MRSV uit 2011. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 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. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur.

Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. Geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. Delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. Verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundelen van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.
4. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd.
5. Ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.



Figuur 12: Uitsnede MRSV, locatie is met een ster aangeduid als inbreidingslocatie

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de MRSV is de betreffende locatie aangemerkt als inbreidingslocatie en is daarmee de laatste ontwikkellocatie met enige omvang, voor de kern Hoogmade. De ontwikkeling van het plangebied past binnen het beleid van MRSV.

3.5.2 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn het moederplan "Buitengebied Jacobswoude", dat op 30 september 2010 onherroepelijk is geworden. Tevens is het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge-Hoogmade" vastgesteld op 18 oktober 2007 van kracht op het plangebied. De locatie kent in beide bestemmingsplannen de bestemming "Agrarische doeleinden".

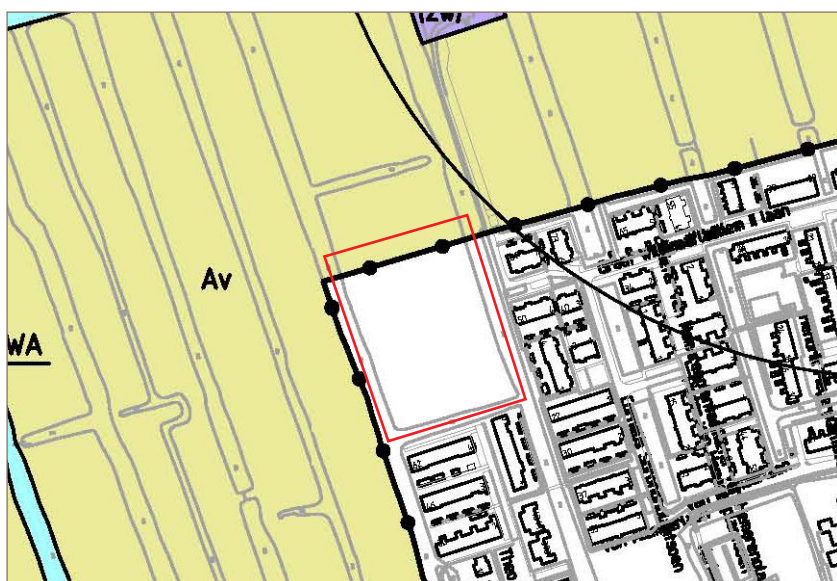
In de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden (zonder gebouwen)' en 'Agrarische doeleinden' met als sub-bestemming grondgebonden veehouderij. De ontwikkeling van het plangebied met woningbouw past niet binnen het vigerend bestemmingsplan en is derhalve in strijd met deze geldende bestemmingsplannen. Om woonontwikkeling mogelijk te maken is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Op de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen is een molenbiotoop zichtbaar. Deze reikt niet tot aan het plangebied.

In onderstaande figuren zijn de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 13: Verbeelding vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude"

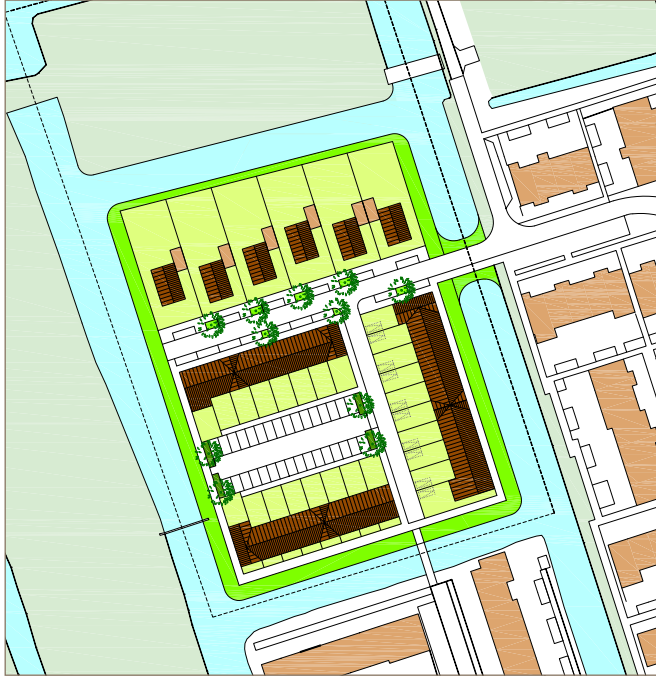


Figuur 14: Verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kernen Woubrugge-Hoogmade"

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Met de herontwikkeling van de locatie aan de Hoogmadese Wetering in Hoogmade wordt een invulling gerealiseerd die recht doet aan de bijzondere ligging van de locatie. De locatie vormt de overgang van de dorpsbebouwing van Hoogmade naar de omliggende landbouwgronden. De beoogde ontwikkeling zal voor een goede ruimtelijke afronding van het dorp Hoogmade zorgen.



Figuur 15: Stedenbouwkundig plan

In aansluiting op de Graaf Willem II Laan wordt de ontsluitingsstructuur verlengd. Hierdoor ontstaat een noordelijk- en een zuidelijk plangebied. Een smalle straat, aansluitend op de verlengde Graaf Willem II Laan, biedt toegang tot het zuidelijk plangebied. Hiermee wordt een heldere ruimtelijke opzet gecreëerd met voorkanten van woningen gericht naar het openbare groen en het water.

Het noordelijk plangebied kent een flexibele bebouwingsopzet. Hierbij zijn bebouwingsvarianten mogelijk gemaakt die variëren van vrije kavels tot een wooncluster met een robuuste groene plek. De verschillende bebouwingsmogelijkheden worden in paragraaf 4.1.1 toegelicht.

Aan de verlengde Graaf Willem II Laan wordt langsparkeren geïntroduceerd.

De bebouwingsopzet van het zuidelijk plangebied is vaststaand. De woningen zijn naar 'buiten' gekeerd en richten zich zoveel mogelijk op het landschap. Parkeren wordt hier op het achterterrein opgelost met een besloten parkeerkoffer. Het zuidelijk plangebied wordt verder toegelicht in paragraaf 4.1.2.

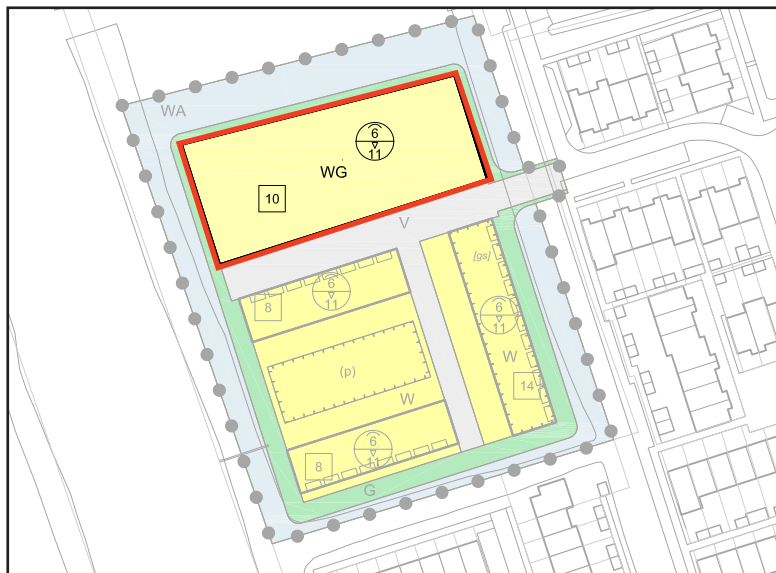
4.1.1 Noordelijk plangebied

Woongebied in het bestemmingsplan:

Ten gunste van maximale flexibiliteit en om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt is in het bestemmingsplan 'Hoogmadese Wetering' voor het noordelijke deel in het plangebied de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Door het toekennen van deze bestemming zijn er verscheidenen mogelijkheden om het gebied in te vullen. Bij de uiteindelijke invulling van het noordelijk plandeel kan in de afweging ook het akoestisch klimaat worden betrokken. Afhankelijk van de gekozen variant is er in meer of mindere sprake van een akoestische afscherming van het zuidelijk plandeel.

Op hoofdlijnen zijn er twee bebouwingsmogelijkheden voorgesteld waaruit een keuze kan worden gemaakt voor de invulling van het terrein. De bebouwingsmogelijkheden zijn:

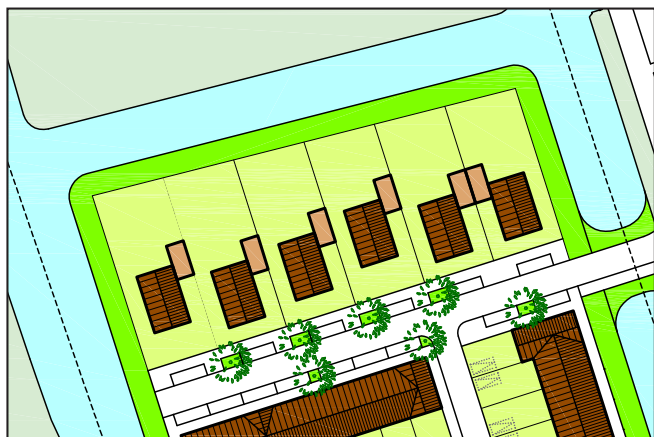
1. Bouwen langs de straat;
2. Compact cluster in het groen.



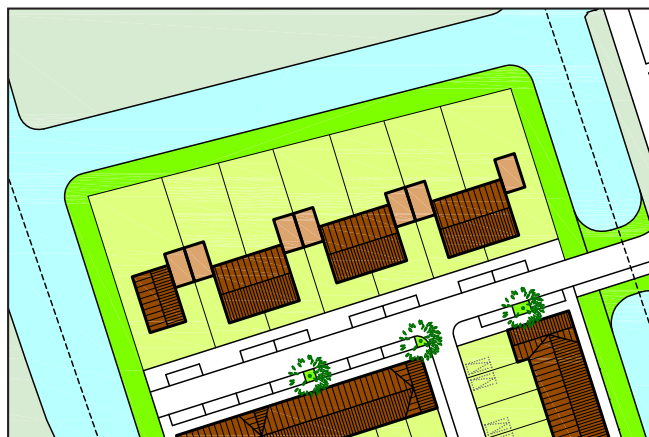
Bestemmingsplan 'Hoogmadese Wetering'
Rood omlijnd: bestemming 'Woongebied',

Bebouwingsmogelijkheid 1, Bouwen langs de straat:

De eerste bebouwingsmogelijkheid is de woningen traditioneel langs de straat te bouwen, waarbij voorkanten van woningen worden gericht op de verbinding met de Graaf Willem II Laan. Er ontstaat ruimte voor circa zes à zeven woningen met een halfopen structuur van vrijstaande woningen en/of 2-onder-1 kapwoningen. Achtertuinten grenzen aan de noordkant aan het water/landschap. Om te kunnen voldoen aan de parkeervraag dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast worden er langs de straat langsparkerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 17: Voorbeeldverkaveling bebouwingsmogelijkheid 1a

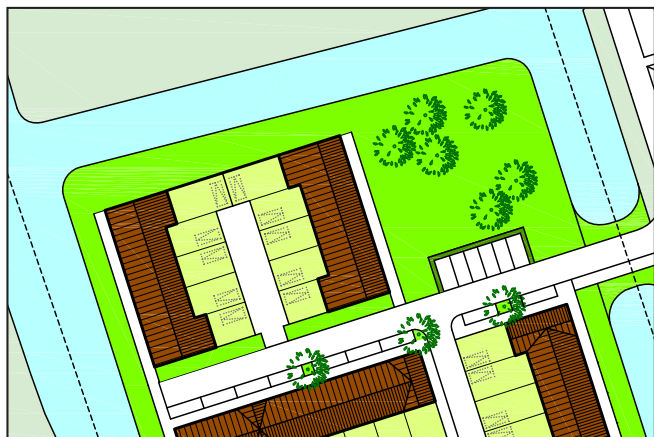


Figuur 18: Voorbeeldverkaveling bebouwingsmogelijkheid 1b

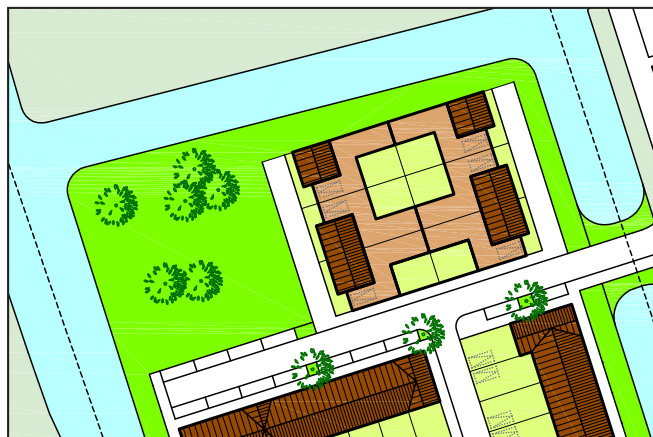
Bebouwingsmogelijkheid 2, Compact cluster in het groen:

De tweede bebouwingsmogelijkheid is woningen in één compact cluster te situeren in een groene ruimte. Haaks vanaf de nieuwe verbinding met de Graaf Willem II Laan ontsluit een smal straatje/ breed pad de nieuwe woningen. Rug aan rug kunnen twee korte stroken met bebouwing worden gerealiseerd.

Woningen kunnen een meer aaneengesloten karakter hebben (rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en patio-woningen). De woningen zijn gericht op een openbare groene plek. Er ontstaat ruimte voor circa zes tot acht patio-woningen of kleine 2-onder-1 kapwoningen, en maximaal 10 rijwoningen. De woningen worden niet gecentreerd, maar komen aan één zijde van de noordzijde van het plan te liggen zodat er ruimte is voor een robuuste groene plek. In de groene ruimte is aanvullend ruimte voor waterberging en voor speelaanleidingen. Om te kunnen voldoen aan de parkeervraag dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Afhankelijk van het woningtype aan de voorzijde, naast de woning (achter de voorgevel), danwel met een extra straatje aan de achterzijde van de woningen, in de achtertuin. Ook kan er een compact cluster met parkeren in de groene ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van openbaar parkeren.



Figuur 19: Voorbeeldverkaveling bebouwingsmogelijkheid 2a, Compact cluster in het groen aan de (noord-)westzijde

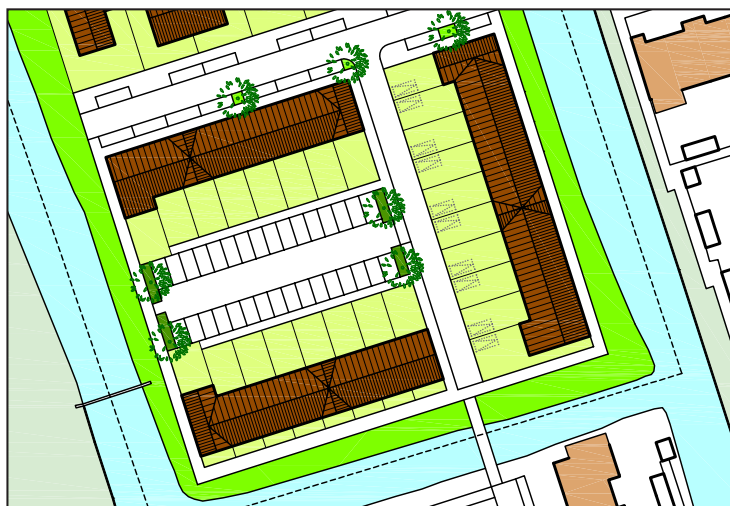


Figuur 20: Voorbeeldverkaveling bebouwingsmogelijkheid 2b, Compact cluster in het groen aan de (noord-)oostzijde

4.1.2 Zuidelijk plangebied

De ruimtelijke opzet van het plangebied is vaststaand. De straat in het verlengde van de Graaf Willem II laan biedt toegang tot een woongebiedje met maximaal 26 rijwoningen. Het gebiedje kenmerkt zich door een alzijdig karakter. Dit alzijdige karakter wordt versterkt door een openbaar voetpad rondom.

Aan de oostkant worden maximaal 10 rijwoningen gerealiseerd met een oriëntatie op het water. Aan de zuid-westzijde van het plangebied kunnen maximaal twee keer acht rijwoningen worden gerealiseerd. De achtertuinen van de woningen vinden aansluiting op een parkeercoffer, die tevens bereikbaar is vanaf het openbare voetpad en de langzaamverkeersverbinding naar de Theo Bosmanlaan.



Figuur 21: Uitsnede stedenbouwkundig plan, zuidelijk plandeel

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten aan de oostzijde en sluit aan op de bestaande verkeersontsluiting Graaf Willem II Laan. Tevens zal er een langzaamverkeersverbinding worden toegevoegd die aansluit op de Theo Bosmanlaan ten zuiden van het plangebied. Deze langzaamverkeersverbinding zal ook geschikt gemaakt worden voor calamiteiten verkeer.

Januari 2018 heeft de gemeente Kaag en Braassem de 'Nota parkeernormen 2018' vastgesteld. De nota parkeernormen beschrijft de te hanteren parkeernormen voor de gemeente. De voorgeschreven parkeernormen zijn gebaseerd op de kencijfers zoals aanbevoelen door de CROW. De parkeernormen voor het plan zijn als volgt:

Woningcategorie	Parkeernorm
Vrijstaande woningen	1.9 parkeerplaats/ woning
Twee-onder-een kapwoningen	1.8 parkeerplaats/ woning
Rijwoningen	1.6 parkeerplaats/ woning

Variant	Vrijstaande woning	Twee-onder-een-kapwoning	Rijwoning/patio	Parkeerbehoefte	te realiseren parkeerplaatsen
1a	6	0	26	$(6*1.9)+(26*1.6) = 53$	63
1b	1	6	26	$1.9+(6*1.8)+(26*1.6) = 54.3$	65
2a	0	0	36	$36*1.6 = 57.6$	67
2b	0	0	32-34	$32*1.6 = 51.2 / 34*1.6 = 54.4$	61

De parkeerbehoefte is in alle varianten opgelost. In het noordelijk plandeel is vastgelegd dat elke woning één parkeerplaats op eigen terrein moet realiseren. Dit geldt tevens voor de 10 rijwoningen gesitueerd aan de zuidoostkant van het plangebied.

De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Tussen de twee clusters geschakelde woningen aan de zuid-westkant van het plangebied wordt een parkeerkoffer gerealiseerd die voorziet in circa 32 parkeerplaatsen. Aan de zuidkant van de verlengde Graaf Willem II laan worden negen langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Met de oplossingen per bebouwingsmogelijkheid, beschreven in de voorgaande paragrafen, voorziet het voorgenomen plan in haar parkeerbehoefte.

In variant 1a worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In variant 1b worden 65 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In variant 2a worden 67 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In variant 2b worden 61 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarmee voldoet het plan aan de parkeernota.

4.3 Beeldkwaliteit

Conform de Welstandsnota is het plangebied welstandsvrij. Voor de gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard geldt geen verplichte welstandstoets. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Gegeven deze keuze past het niet om in onderhavig bestemmingsplan bindende regels omtrent beeldkwaliteit op te nemen. Een verantwoordelijk bouwer zal bij de ontwikkeling en uitvoering van zijn bouwplannen, binnen de door het bestemmingsplan gegeven kaders, rekening houden met de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Een eenvoudige en herkenbare hoofdopzet in over het algemeen twee bouwlagen plus een kap. Langskappen met af en toe een dwarskap.

5 Randvoorwaarden

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

In de vroege Middeleeuwen was er in Zuid-Holland nog een zeer groot oppervlak aan natuurlijk veenlandschap. Vanaf de 15de eeuw werd veen afgegraven voor gebruik als brandstof. Gedeelten die niet werden afgegraven zijn gekarteerd als 'zeeafzettingen met restveen'. Deze afzetting is voornamelijk terug te vinden in Delfland/Schieland en de Rijn- en Gouwestreek. Ook het plangebied is gekarteerd als 'zeeafzettingen met restveen'.

In het gebied rond de Kagerplassen werd pas laat een begin gemaakt met ontginningen. Dit lage en moerassige gebied werd doorsneden door enkele kronkelige veenstromen. Het patroon van de verkavelingen is mede daardoor nogal onregelmatig.

Het plangebied bevindt zich in het Belvédère-gebied Oud-Ade. Dit houdt in dat de cultuurhistorische en archeologische waarden richtinggevend dienen te zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De voorgestelde beleidsstrategie voor dit gebied is om de cultuurhistorische kwaliteit in stand te houden op grond van de bestemmings- en streekplannen, aan te sluiten bij bestaande initiatieven en inspelen op bestaande ontwikkelingen.



Figuur 23: Uitsnede Cultuur historische atlas Zuid-Holland, locatie rood omlijnd

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem ligt het plangebied binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een verstoringsoppervlak groter dan 2.500 m², vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta (1992), is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren).

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd.

Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd (Econsultancy, Archeologisch onderzoek Theo Bosmanlaan/ Graaf Willem II-Laan te Hoogmade, Rapportnummer 1412.003, Versienummer 2, 4 april 2017).

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw is intact maar biedt geen aanwijzingen voor omstandigheden die geschikt zijn voor bewoning. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan door het booronderzoek naar laag worden bijgesteld voor alle perioden.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

5.2. Milieu

5.2.1. Bodem

Econsultancy heeft een Bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Bodemonderzoek Theo Bosmanlaan/ Graaf Willem II-laan te Hoogmade, rapportnummer 1412.001, versie D1, 28 juni 2016).

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie “grootschalig onverdacht” (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandig veen. De diepere ondergrond bestaat uit zwak tot matig veenhoudende, zwak siltige klei. Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijk zwakke bijmengingen met baksteen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Zowel de boven- als de ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper, kwik, molybdeen en/of nikkel.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Een bodemsanering is niet aan de orde.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn mogelijk van toepassing.

5.2.2. Geluid

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Akoestisch onderzoek Hoogmadese Wetering te Hoogmade, rapportnummer 1412.004, versie D3, 29 december 2016). Het wettelijk kader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Het bevoegd gezag, het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem, heeft zelf geen geluidbeleid opgesteld. De gemeenten heeft het vaststellen van hogere waarden gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland heeft hiervoor ‘Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder’ vastgesteld op 4-3-2013.

Wegverkeerslawaaï

Geluidszones

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een akoestisch aandachtsgebied (zone) heeft. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (Wgh, art. 76 lid 1). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering daarvan ten opzichte van het plan (zie tabel ‘Overzicht zonebreedtes’).

Het plangebied valt volledig binnen de zone van 600 meter voor de rijksweg A4 (6 rijstroken) en grenst aan buitenstedelijk gebied. Doordat het plan binnen de zone van de A4 ligt dient de hoogst toelaatbare

geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer in acht te worden genomen (Wgh, art. 76). De overige wegen hebben geen zone (30 km-zone of woonerf), maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch in het akoestisch onderzoek betrokken.

Tabel: Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg).

Aantal rijstroken	Zonebreedte Stedelijk gebied	Zonebreedte Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in stedelijk gebied. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de woning uitkomt boven de 48 dB kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden tot en met 53 dB (Wgh, art. 83 lid 1) t.g.v. geluid van de A4 en tot en met 63 dB (Wgh, art. 83 lid 2) voor overige wegen.

Bij ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan een nader bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. Conform het Bouwbesluit 2012 dient de geluidwering van de gevel, zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB voor weg- en spoorweglawaaï.

Railverkeerslawaaï

Geluidszones

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg. Daarbij wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De zone wordt ontleend uit onderstaande tabel. De zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond (GPP) op het betrokken referentiepunt.

Tabel Geluidzone spoor

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Ten noorden van het plangebied ligt de HSL-lijn Amsterdam-Brussel. De spoorlijn is opgenomen in het Geluidsregister Spoor. Uit het Geluidsregister Spoor blijkt dat de geluidsbelasting op de meest nabij gelegen GPP-punten tussen 69 en 71 dB. Conform artikel 75 lid 1 Wgh en artikel 1.4a Besluit geluidhinder, bedraagt de geluidszone van de spoorlijn 600 meter bedraagt. Het plan ligt op circa 350 meter van de spoorlijn en dus is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Mocht de voorkeursgrenswaarde worden overschreden, dan bedraagt de maximaal te ontheffen waarde 68 dB.

Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder

Conform de richtlijn van de Omgevingsdienst gelden enkele algemene en specifieke criteria (samengevat) voor het vaststellen van een hogere waarde voor het plan:

- geluidsreducerende maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend, of er zijn ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- de gecumuleerde geluidsbelasting leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting;
- de nog niet geprojecteerde woningen vervullen een doelmatige akoestisch afschermende functie voor andere woningen.

Op grond van de richtlijn van de Omgevingsdienst bedraagt de maximale hogere waarde in principe:

- 58 dB voor wegverkeerslawaaï;
- 63 dB voor railverkeerslawaaï.

Cumulatie

Indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron, dient conform artikel 110f van de Wet geluidhinder onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). De cumulatieve geluidsbelasting dient conform de rekenmethode in bijlage I, hoofdstuk 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 te worden bepaald. Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting is geen wettelijke richtlijn of gemeentelijk kader opgesteld.

De beoordeling van de afzonderlijke en gecumuleerde geluidsbelasting is dan aan het bevoegd gezag.

Berekeningen en resultaten

In het onderhavig akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de 5 varianten met maximaal 40 woningen voor het plan.

A4 en HSL

Op de nieuwbouwwoningen zijn ten gevolge van de A4 en de HSL spoorlijn per bouwblok de geluidsbelastingen berekend. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de A4 op elk bouwblok de voorkeurgsgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB wordt overschreden;
- de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de A4 nergens wordt overschreden;
- ten gevolge van de HSL spoorlijn op de noordelijke bouwblokken de voorkeurgsgrenswaarde van 55 dB met maximaal 2 dB wordt overschreden;
- de maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor de HSL spoorlijn niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk is.

Gemeentelijke wegen

Op de nieuwbouwwoningen treden ten gevolge van de Theo Bosmanlaan, Cornelis Spronghplantsoen, Graaf Willem II Laan en de Hoogmadese Wetering maximale geluidsbelastingen op.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de gemeentelijke wegen:

- de voorkeurgsgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- op de nieuw te realiseren ontsluitingswegen van het plan een elementenverharding in keperverband kan worden toegepast;
- een elementenverharding in een ander verband kan niet zondermeer worden toegepast en zal resulteren in een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting;
- nader onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen niet noodzakelijk is.

Door de overschrijdingen van de voorkeurgsgrenswaarde ten gevolge van de A4 en de HSL spoorlijn is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen overwogen te worden. Zowel bron- als overdrachtsmaatregelen worden met kosten variërend van circa € 240.000 tot € 430.000 niet doelmatig geacht voor een dergelijk kleinschalig nieuwbouwproject. Bij de uiteindelijke invulling van het noordelijk plandeel (bestemming 'Woongebied') kan ook worden afgewogen welke variant wordt gekozen vanuit akoestiek. Afhankelijk van de gekozen variant is er in meer of mindere sprake van een afschermende werking van het zuidelijk plandeel.

Geadviseerd wordt aan het bevoegd gezag om hogere grenswaarden ten gevolge van de A4 en van de Spoorlijn HSL Amsterdam-Brussel voor het plan vast te stellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is een nader bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. Conform het Bouwbesluit 2012 dient de geluidwering van de gevel, met een minimum van 20 dB, zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB voor weg- en spoorweglawaaai.

5.2.3. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Dit onderdeel van de Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide

(jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kunnen gegevens uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen in de monitoringstool opgenomen. De dichtstbijzijnde wegen die worden weergegeven zijn Rijksweg A4 en het Noordeinde in Hoogmade. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof langs Rijksweg A4 ruim onder de grenswaarde ligt. De afstand van Rijksweg A4 tot het plangebied bedraagt ongeveer 460 m.

Toetspunt 746973	Concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2015)	Grenswaarde $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Stikstofdioxide NO ₂	32,0	40
Fijn stof PM10	22,8	40
Fijn stof PM2,5	14,3	25

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10 (=1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 40 woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkelingen dragen dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven aan de hand van de NSL-monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de A4 (maatgevende weg mest dichtbij (op 460 m.) de planlocatie gelegen) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 32,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂, 22,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM10 en 14,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM 2,5. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.2.4. Bedrijvigheid

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Uitgaande van de richtafstanden tabel uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die een richtafstand hebben die reikt tot het plangebied. Alle bedrijven in de nabijheid liggen op meer dan 300 m afstand. Bedrijven worden derhalve in de bedrijfsvoering niet beperkt. Ook leveren deze bedrijven geen hinder op voor de toekomstige woonbestemming.

5.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” (Bevt) en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart, locatie rood omlijnd

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van ongeveer 460 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. De personendichtheid zal door de funtiewijziging binnen het effectgebied van de A4 niet significant toenemen. Ook wordt de locatie niet bestemd voor (groepen) verminderd zelfredzame personen. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Er zijn geen effectieve maatregelen die getroffen kunnen worden, die bijdragen aan de zelfredzaamheid of de bestrijdbaarheid van een incident. Tot slot kan worden opgemerkt dat de ontsluiting van het plangebied, de voornaamste vluchtroute bij een incident, van de A4 -en daarmee van eventueel gevaar- af is. De A4 ligt op een zodanige afstand van het plangebied dat deze geen onacceptabele risico's zullen opleveren voor

de beoogde bestemmingwijziging. Een nader onderzoek naar externe veiligheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4. Waterhuishouding

Beleid, taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

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

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

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

Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat

Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Waterbergingsopgave

Het huidige plangebied is geheel onverhard en in gebruik als agrarisch gebied. Met de beoogde planontwikkeling wordt een groot deel van het gebied verhard. Ter compensatie van het nieuw te verhard oppervlak zal een compensatie voor waterberging gerealiseerd moeten worden. In de onderstaande tabel wordt de te verhard oppervlakte per variant weergegeven en de daarbij horende compensatie waterbergingsopgave.

Uitgangspunt daarbij is: Van de toevoeging aan verharding door verharding/verkeer + bebouwing + 60% van tuinen dient 15% van deze totale oppervlakte te worden toegevoegd aan water.

Variant	Groen	Verharding	Bebouwing	Tuin (60%)	Totaal te com.		Oppervlakte compensatie
1a	1678 m	2461 m	1817 m	3349 (2010 m)	6288 m ²	x 0.15	943 m ²
1b	1676 m	2567 m	1854 m	3208 (1924 m)	6345 m ²	x 0.15	953 m ²
2a	2654 m	2706 m	1930 m	2015 (1209 m)	5845 m ²	x 0.15	877 m ²
2b	2696 m	2667 m	2108 m	1834 (1100 m)	8575 m ²	x 0.15	881 m ²

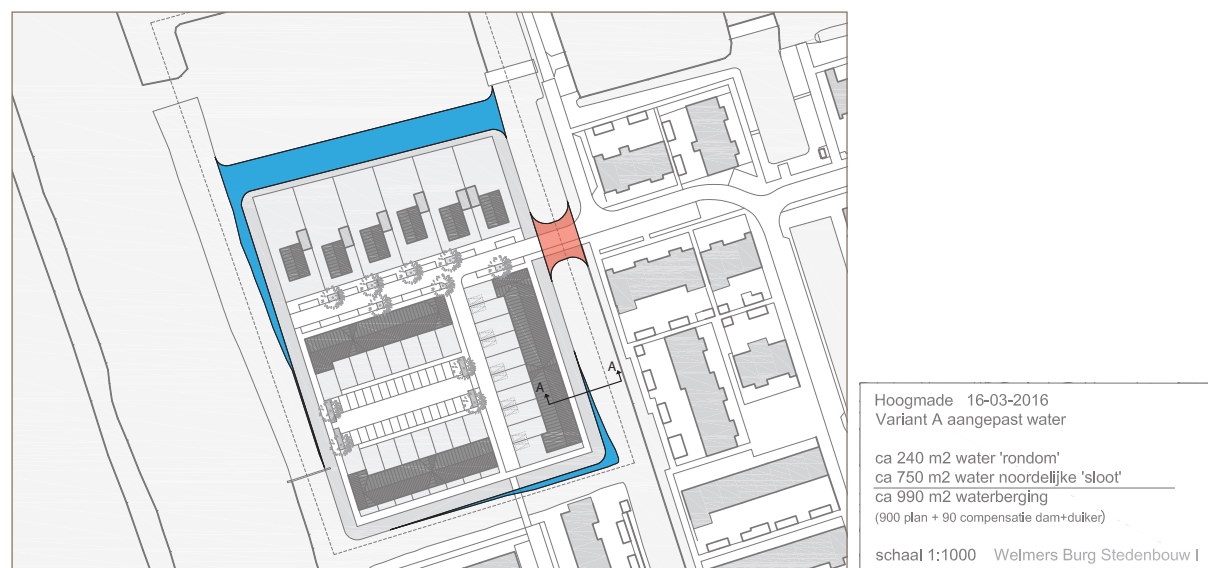
De waterbergingsopgave varieert tussen de 877 m² en 953m², afhankelijk van de gekozen variant. Het Hoogheemraadschap heeft de toekomstige waterbergingsopgave vastgesteld op ca. 900m².

De Waterbergingsopgave is goed op te lossen door de bestaande watergangen iets te verbreden en aan de noordzijde een nieuwe watergang te graven van ca. 5 meter breed. Daarbij kan de noordoever van de nieuwe watergang worden uitgevoerd als een natuurlijke oever.

Het plangebied in twee peilvakken:

- Deelgebied behorend bij het dorp: vast peil -2.30 m NAP
- Deelgebied behorend bij agrarisch gebied: zomerpeil -2.29 m NAP / winterpeil -2.33 m NAP

De twee peilvakken kunnen blijven bestaan, ingeschat wordt dat de bestaande stuw aan de westzijde van het plangebied niet verplaatst hoeft te worden.



Figuur 25: Waterbergingsopgave, blauw = nieuw wateroppervlak, oranje = te dempen water i.v.m dam/ontsluiting

De hoogtes van het maaiveld zijn niet exact bekend. Voorlopig wordt daarom uitgegaan van een drooglegging van 50 cm in de huidige situatie. Dit betekent dat voor het wonen het maaiveld opgehoogd moet worden met 50 cm. De nieuw gerealiseerde woningen dienen te worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel van Hoogmade.

Met deze ingrepen op het gebied van waterberging en riolering wordt de waterhuishouding van de voorgenomen ontwikkeling gegarandeerd in overeenstemming met de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland.

5.5. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Door Econsultancy is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, Quicksan flora en fauna Theo Bosmanlaan/ Graaf Willem II laan te Hoogmade, rapportnummer 1412.002, versie D2, 19 december 2016).

De voorgenomen doelen van de quickscan flora en fauna namelijk het inschatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, zijn bereikt. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000 gebied/Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich niet in een Natuurbeschermingsgebied conform de Natuurbeschermingswet (1998). Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (Natura 2000 gebied) ligt op ongeveer 6 kilometer ten zuiden van de kern Hoogmade en betreft 'De Wilck', een waardevol overwinterings- en rustgebied voor de kleine zwaan en de smient. Het plangebied wordt door de provincie ook niet aangeduid als natuurgebied en maakt ook niet deel uit van het Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 26: Natura 2000 gebied 'de Wilck', plangebied aangegeven in rood

Conclusie

Op 9 juni 2016 is door Econsultancy een veldbezoek afgelegd. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Er zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel IV en bovenstaande – goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de werkzaamheden met betrekking tot de watergangen tijdig duidelijk te zijn of de watergangen als leefgebied functioneren voor de streng beschermde vissoort bittervoorn. Opgemerkt wordt dat deze soort na 1 januari 2017 niet meer beschermd is volgens de Wet natuurbescherming. Bij uitvoering van de werkzaamheden na genoemde datum is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast dient voor aanvang van de werkzaamheden met betrekking tot de watergangen tijdig duidelijk te zijn of de

watergangen als leefgebied functioneren voor de streng beschermde soort de platte schijfhoren. Het onderzoek naar de platte schijfhoorn zal in het seizoen (pediode juni - augustus) worden uitgevoerd.

Ten aanzien van amfibieën en (algemeen beschermde) vissen kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met de gevoelige periode(s). De mogelijk aanwezige verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de bestemmings-planwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Voor vissen dient aanvullend een ecologisch werkprotocol op basis van een goedgekeurde gedragscode te worden opgesteld.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet c.q. Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om 'natuurinclusief' te bouwen. Onder "natuurinclusief" bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine en goedkope ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met "natuurinclusief" wordt de biodiversiteit in de stad vergroot.

De huismus en de gierzwaluw zijn op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staat onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten op de te bouwen woningen, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van beide soorten. Daarnaast is de directe omgeving van de onderzoekslocatie geschikt als leefgebied voor vleermuizen. Vleermuizen staan eveneens onder druk door het steeds verder afnemende aantal verblijfplaatsen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van inpandige verblijfskasten in de te bouwen woningen, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het leefgebied van vleermuizen.

Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid de huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen, kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in de omgeving hebben.

Econsultancy adviseert om in de te ontwikkelen woonwijk rekening te houden met vleermuizen, met name bij de (bestaande) watergangen. Dit kan door middel van het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: toepassen van amberkleurige led verlichting, voorkomen van strooilicht en lantaarnpalen niet hoger dan 6 meter. In de regels van dit bestemmingsplan is de bouwhoogte van lichtmasten gemaximeerd op 6 m.

Tot slot wordt geadviseerd om een zorgvuldige afweging te maken ten aanzien van de juiste oeverinrichting en de wijze van verbreding, zodat de huidige kwaliteit van de watergangen sloten geborgd is. Overwogen kan worden om natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

5.6 Kabels en leidingen

Ten behoeve van de ontwikkeling is een KLIC-melding gedaan. Onder het betreffende perceel bevinden zich geen kabels en leidingen. De kabels en leidingen die zich in de directe omgeving bevinden liggen onder de Graaf Willem II Laan en in de nabijgelegen woonwijk.

6 Planopzet

6.1 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingsmethodiek

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het maximaal aantal wooneenheden, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels is opgenomen welke bebouwingstypologieën mogen worden gebouwd. Tevens zijn in de regels nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen en het achtererf met parkeerplaatsen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn regels opgenomen. Tevens is bepaald dat iedere woning ten minste één geluidluwe gevel moet bevatten.

Woongebied

Ten gunste van maximale flexibiliteit en om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt is in het bestemmingsplan ‘Hoogmadese Wetering’ voor het noordelijke deel in het plangebied de bestemming ‘Woongebied’ opgenomen.

Op de verbeelding is het maximaal aantal te bouwen woningen vermeld, evenals de maximale goot- en bouwhoogte. In de regels is opgenomen welke bebouwingstypologieën mogen worden gebouwd. Tevens zijn in de regels nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen.

In bijlage 1: Stedenbouwkundige Varianten bestemming ‘Woongebied’, Hoogmadese Wetering, 04.01.2017, zijn mogelijke invullingen van het terrein opgenomen met de daarbij behorende uitgangspunten.

Op hoofdlijnen zijn er binnen de bestemming “Woongebied” twee bebouwingsmogelijkheden aan de orde:

1. Bouwen langs de straat;
2. Compact cluster in het groen.

Binnen bebouwingsmogelijkheid 2 is nog een afweging te maken waarbij bebouwing ofwel aan de noordoostelijke zijde wordt gerealiseerd, ofwel aan de noordwestelijke zijde.

Tevens is bepaald dat iedere woning ten minste één geluidluwe gevel moet bevatten.

Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

De te verbreden watergangen, alsmede gebieden voor waterretentie, zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd, zoals bruggen.

Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hoogmadese Wetering te Hoogmade".

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 2 februari tot en met 15 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een reactie in te dienen.

Er zijn uitsluitend reacties ingediend in het kader van het vooroverleg.

Er zijn reacties ingediend door Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap Rijnland en de archeologische dienst 'ADC Archeologische projecten'. De ingediende reacties hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van dit plan. De ingediende reacties zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, overeenkomstig artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, van 4 mei 2017 tot en met 14 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is vóór aanvang van vaststelling van het bestemmingsplan ingetrokken door de indiener. De zienswijze heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Er hebben enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden, deze voorzien een update van het beleid. De Regionale Woonagenda, de MSRV en de parkeernota zijn geactualiseerd.

Gemeente Kaag en Braassem
Bestemmingsplan “Hoogmadese Wetering”
Planstatus: Vastgesteld

IMRO.1884.BPHoogmadeseW-VAS1
10 september 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl