

**Toelichting bestemmingsplan
Vrouwgeestweg 12 te
Woubrugge**

NL.IMRO.1884.BPVROUWGEESTWEG12

Gegevens opdrachtgever

SelektHuis Ontwikkeling BV
Postbus 180
7460 AD RIJSSEN

Contactpersoon:
dhr. H. Evers

CSO Adviesbureau

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Tel. 0570 – 50 41 80
Fax 0570 – 50 41 90

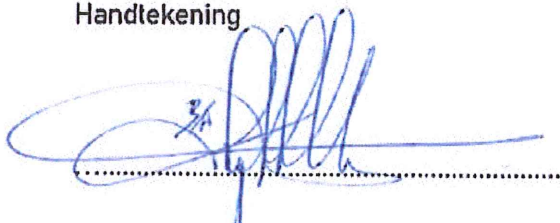
Contactpersoon CSO
de heer ing. N.B.J. Lurvink

Projectcode: 12J051
Rapportnummer: 12J051.R03
Versiedatum: 19 april 2013
Status: Definitief

Autorisatie

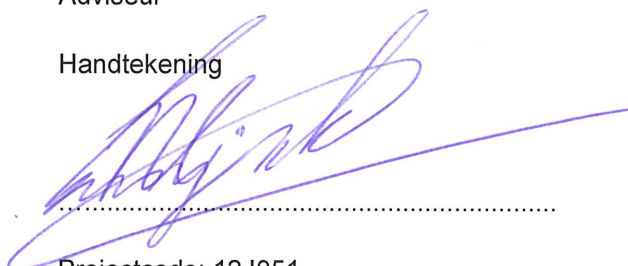
Opgesteld door:
mevr. mr. D.M.T.J. van Zandvoort
Senior adviseur

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke at the end.

Akkoord bevonden door:
de heer ing. N.B.J Lurvink
Adviseur

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'N' followed by several loops and a long horizontal stroke at the end.

Projectcode: 12J051
Versiedatum: 19 april 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding planherziening.....	1
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied.....	1
1.3 Totstandkoming van het plan	3
1.4 Opzet van het bestemmingsplan.....	5
1.5 Leeswijzer.....	6
2. Gebiedsbeschrijving.....	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
2.2 Verkeersstructuur.....	8
2.3 Groenstructuur.....	9
2.4 Functionele structuur	9
3. Beleidskader.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.1.2 Overig beleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Structuurvisie.....	11
3.2.2 Verordening Ruimte	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie.....	13
3.3.2 Nota inbreidingslocaties.....	13
3.4 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer.....	15
3.4.1 Nationaal beleid.....	15
3.4.2 Provinciaal beleid.....	16
3.4.3 Waterbeheerplan 2010 - 2015.....	16
3.4.4 Keur en Beleidsregels 2009.....	16
3.4.5 Riolerings en afkoppelen.....	17
4. Planbeschrijving.....	18
5. Randvoorwaarden.....	21
5.1 Milieu.....	21
5.1.1 Bodem	21
5.1.2 Geluid.....	22
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	22
5.1.4 Bedrijvigheid.....	23
5.1.5 Milieueffectrapportage.....	26
5.2 Externe veiligheid.....	27
5.3 Waterhuishouding.....	27
5.4 Archeologie.....	29
5.5 Flora en fauna.....	31
5.5.1 Quick-scan Flora- en Faunawet.....	31
5.5.2 Nader onderzoek	32
6. Planopzet.....	33
6.1 Feitelijke planopzet.....	33
6.2 Juridische planopzet.....	33
6.2.1 Verbeelding.....	33
6.2.2 Regels.....	33

7. Uitvoerbaarheid.....	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
7.2.2 Zienswijzenprocedure.....	36

Bijlagen

Bijlage 1:Akoestisch onderzoek

Bijlage 2:Bodemonderzoek

Bijlage 3:Archeologisch onderzoek

Bijlage 4:Flora en Fauna onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Aan de Vrouwgeestweg nummer 12 Woubrugge, gemeente Kaag en Braassem, is het voornemen een 2-onder-1-kap woning te realiseren. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'kernen Woubrugge-Hoogmade' dat op de locatie van toepassing is. Om het plan te kunnen verwezenlijken is het voornemen uitgewerkt, om vervolgens een bestemmingsplan op aanvraag in te dienen bij de gemeente Kaag en Braassem. In de huidige situatie is op de locatie een vrijstaande woning aanwezig, deze wordt gesloopt.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied

Het plangebied ligt in de kern Woubrugge, ten zuiden van de N446 en ten westen van de Woudwetering, aan de Vrouwgeestweg in Woubrugge. De omgeving bestaat uit diverse type woningen te weten vrijstaande woningen, rijwoningen en 2-onder-1-kap woningen. In de onderstaande afbeeldingen is de ligging van de locatie weergegeven.

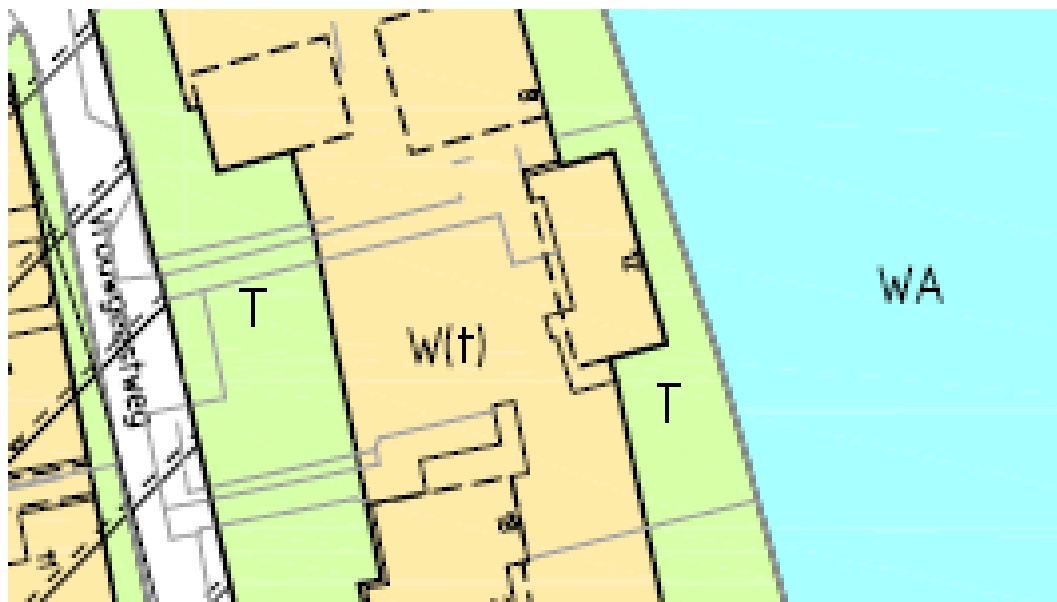




Het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' is bij raadsbesluit op 18 oktober 2007 vastgesteld. Op 24 juni 2008 heeft Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 21 oktober 2009 het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op een aantal onderdelen vernietigd. Op die plandelen is goedkeuring onthouden en is de uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 2009 van toepassing in plaats van het besluit van Gedeputeerde Staten van 24 juni 2008.

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend van toepassing op de planlocatie Vrouwgeestweg 12 zoals weergegeven in de verbeelding.

In de onderstaande afbeelding is een weergave uit het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie.



1.3 Totstandkoming van het plan

Het voorgenomen plan betreft de sloop van een bestaande vrijstaande woning en de realisatie van een 2-onder-1-kap woning op de kadastrale percelen Kaag en Braassem, sectie B, nummers 4795 en 4796. De beide helften van de woningen zijn nagenoeg identiek, er is een verschil in de dakkapellen en de positie van een raam en een deur.

De oppervlakte van perceel nr. 4795 is circa 452 m², het bebouwingsoppervlak bedraagt circa 149,5 m². Het perceel nr. 4796 is circa 458 m², de bebouwingsoppervlakte is gelijk aan die van perceel nr. 4795. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 8,25 meter exclusief de schoorsteenpijp. De afmetingen van de afzonderlijke woningen zijn circa 23 meter bij 6,5 meter en gezamenlijk 23 meter bij 13 meter.

In overleg met de gemeente zal het nieuwe peil minimaal 450 mm hoger liggen dan het bestaande peil. De opgenomen hoogtes van de woningen gaan ook uit van de hoogte van het nieuwe peil.

Woningen op een inbreidingslocatie moeten voldoen aan de Nota inbreidingslocaties van de gemeente zoals opgenomen in paragraaf 2.3.2. Aan de eis ten aanzien van de oppervlakte van het perceel (minimaal 200 m²) wordt voldaan.

De afstand tot de zijerfgrens is op het linker perceel variërend van 3,09 tot 3,47 m en op het rechter perceel 3 m, hiermee wordt voldaan aan de afstandseisen uit de Nota. De afstand tot de waterkant is 8,75 m en de afstand tot aan de weg is 15,6 m, waarmee voldaan wordt aan de eisen. Op de beide percelen is voldoende ruimte om twee eigen parkeerplaatsen te realiseren, deze zijn ook opgenomen in het ontwerp.

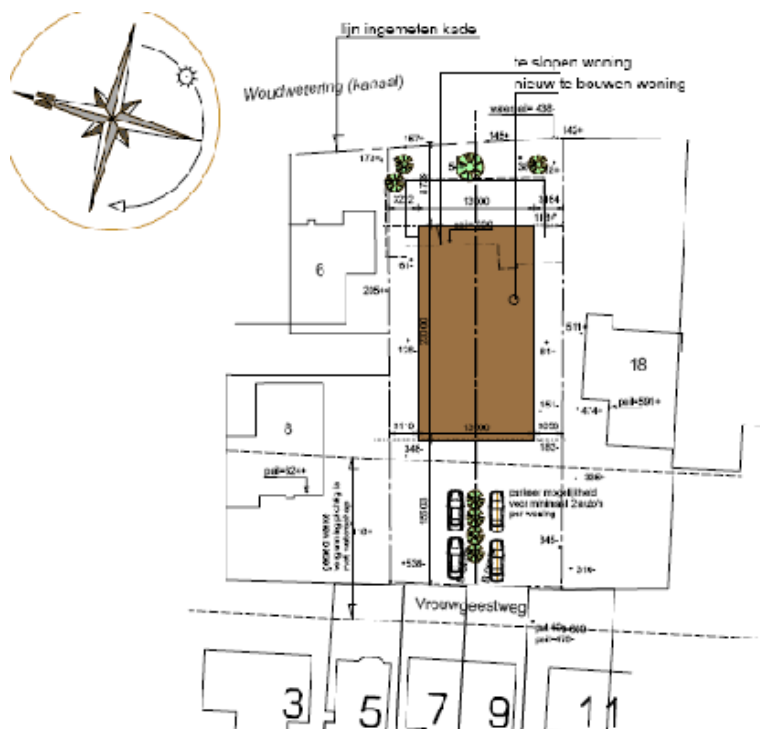
De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 40% van het perceeloppervlak beslaan met een maximum van 150 m². De oppervlakte van het hoofdgebouw is 149,5 m² en daarmee kleiner dan 150 m² en is circa 33% van het perceeloppervlak.

In de onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie opgenomen.



In het bestemmingsplan kernen Woubrugge – Hoogmade, zijn voor de planlocatie de bestemmingen “Woondoeleinden, vrijstaand of twee aaneen” en “Tuin” opgenomen. Binnen de bestemming “Woondoeleinden” is een aanduiding opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De plankaart van de vigerende woning is weergegeven in paragraaf 1.2.

In onderstaande afbeelding is de toekomstige kavelindeling en de planvorming weergegeven.



De planlocatie ligt aan de Vrouwgeestweg. Dit betreft een rustige, voor autoverkeer doodlopende weg. De weg gaat over in een fietspad. De percelen grenzen aan één zijde aan de Woudwetering.

Door de gemeente is een beoordeling op het principe verzoek gedaan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het doel van het plan is om de realisatie van een 2-onder-1-kap woning op de locatie mogelijk te maken. De gewenste woningen op de locatie zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge – Hoogmade' niet mogelijk. De bestemming betreft Woondoeleinden, vrijstaand of twee-aaneen en Tuin. Op de plankaart is binnen deze bestemming een aanduiding opgenomen voor hoofdgebouwen. De bebouwing in het nieuwe plan is groter dan de aanduiding, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting wordt, na de inleidende paragrafen van hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beknopte beschrijving van het gehele plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. De planbeschrijving met de uitgangspunten en doelstelling van het plan komt in hoofdstuk 4 aan de orde. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan in hoofdstuk 5. De planopzet en uitvoerbaarheid komen in de hoofdstukken 6 en 7 aan de orde.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Woubrugge en Hoogmade liggen in het oude Hollandse veengebied. Voor de ontginning was dit een gebied met uitgestrekte bossen en moerassen. Vanaf de 10^e 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 16^e 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 17^e 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 18^e eeuw werd dit grootschalig aangepakt en werden hele polders uitgeveend. Door deze veenaafgraving ontstonden plassen. Hierdoor werd Woubrugge niet alleen doorsneden, maar ook 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.

Woubrugge

In de bebouwing van het dorp zijn in feite drie perioden te onderscheiden:

- de oorspronkelijke bebouwing ligt alleen langs de Woudwetering, met als opvallend kenmerk dat de woningen georiënteerd zijn op het water;
- in het begin van de 19^e eeuw heeft de bebouwing zich in westelijke richting langs de provinciale weg uitgebreid;
- na 1950 is een duidelijke keuze gemaakt; door de bebouwing langs weg en water ontstonden vier kwadranten; het noordwestelijke kwadrant is gekozen voor uitbreiding van het dorp; bovendien is aan de westzijde van het dorp een kassengebied ontstaan.

Het dorp aan de wetering ligt tussen twee droogmakerijen. De bebouwing op de dijk (het bovenland) ligt ongeveer 5 meter boven het polderniveau. De Nederlands-Hervormde kerk is een oriëntatiepunt dat vanuit de wijde omtrek gezien kan worden.

De Woudwetering is in 1062 gegraven als een van de manieren om de problemen met de afwatering op te lossen die waren ontstaan door de verzanding van de Oude Rijn bij Katwijk. Vermoedelijk stamt de Woudbrug ook uit deze tijd. De Woudwetering maakte deel uit van de handelsroute Amsterdam-Dordrecht. Woubrugge ontwikkelde zich als een plaats waar zeilschepen goed weer af konden wachten voordat ze het (gevaarlijke) Braassemer- en Haarlemmermeer overstaken. Hierdoor ontstond allerlei aan de scheepvaart gerelateerde bedrijvigheid langs de wetering. Hiervan is nog een aantal jachthavens en werven overgebleven. In 1652 werd de huidige kerk gebouwd. In het fundament van de kerk zijn stenen verwerkt die afkomstig zijn van een kerk in het verdwenen dorp Jacobswoude, dat waarschijnlijk in de Vierambachtspolder heeft gestaan. De provinciale weg naar Leiden is pas in 1872 tot stand gekomen. In die tijd heeft de bebouwing zich langs de Kerkweg ontwikkeld.

De latere uitbreidingen, vanaf de jaren vijftig, hebben plaatsgevonden aan de westzijde van de Woudwetering en ten noorden van de Kerkweg. Hier liggen ook de voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen. Dit gedeelte kan thans als het eigenlijke dorp worden beschouwd. In de noordwestelijke kwadrant heeft de bebouwing zich van zuid naar noord ontwikkeld. De spil van het dorp is inmiddels niet meer de historische ontwikkelingsas (de Woudwetering) maar de Bateweg. De Bateweg is de hoofdverkeersontsluiting van het dorp. De bedrijvigheid langs de Woudwetering heeft voor een groot deel plaatsgemaakt voor woningbouw. Nieuwe bedrijvigheid ontwikkelt zich ten zuiden van de Kerkweg. In de jaren '80 is tot de Leidse Slootweg in het noorden het woongebied "Bateweg-noord" ontwikkeld. Aan de westzijde van de Bateweg, ten noorden van de sportvelden, is eind jaren '90 de eerste helft van de woningbouwlocatie "Oudendijk" gerealiseerd; het tweede deel is vanaf 2000 gerealiseerd.

2.2 Verkeersstructuur

Woubrugge kan gekenschetst worden als een kleine woonkern met, naast voorzieningen en bedrijvigheid ten behoeve van de waterrecreatie, alleen voorzieningen voor de eigen inwoners. Gezien de beperkte bouw mogelijkheden, de grote mobiliteit en de vergrijzing, staan verschillende van deze voorzieningen onder druk. Het huidige dorp heeft een eenvoudige structuur, waarin de Bateweg duidelijk de hoofdas vormt. Alle woonbuurten zijn ontsloten vanaf deze weg. Ook de meeste voorzieningen, het winkelcentrum "Batehof", scholen, de sporthal met aansluitend de sportvelden liggen aan of nabij de Bateweg. Ook de externe ontsluiting van het dorp vindt in hoofdzaak plaats via de Bateweg die met een rotonde aansluit op de Kerkweg. Gezien de omvang van het dorp en daarmee de hoeveelheid verkeer en gezien de kwetsbaarheid van de voorzieningen, is het van groot belang dat de Bateweg de route blijft die het overgrote deel van de inwoners kiezen. De andere wegen in de naaste omgeving hebben slechts een secundaire ontsluitingsfunctie voor de woongebieden. De in de afgelopen decennia gerealiseerde woonbuurtjes hebben een onderling aaneengesloten netwerk van woonstraatjes, waardoor routes parallel aan de Bateweg door het woongebied mogelijk zijn, bijvoorbeeld als veilige fietsroute of calamiteitenroute. De woonbebouwing van Woubrugge ten oosten van de Bateweg wordt in het noorden begrensd door de Leidse Slootweg. Ten westen van de Bateweg wordt de woningbouw aan de noordkant begrensd door een strook grond evenwijdig aan de Leidse Slootweg en aan de westkant door de glastuinbouwbedrijven langs de Tuindersweg. Op 3 februari 2000 is het bestemmingsplan "Oudendijk" vastgesteld voor een nieuw woongebied tussen de sportvelden en de Leidse Slootweg. Ten noorden van de Leidse Slootweg ligt de Boepolder; het groene landelijke karakter van Woubrugge wordt sterk bepaald door dit open (niet beschermd) weidegebied. Bij de ontwikkeling van Bateweg-Noord zijn de woonstraten op dit buitengebied georiënteerd en de Bateweg behield zijn landelijk profiel tussen sportvelden en Leidse Slootweg. Ook de verkavelingstructuur van Oudendijk is gebaseerd op de zichtlijnen op dit weidegebied en het behoud van het landelijk karakter van het laatste deel van de Bateweg en de Leidse Slootweg.

2.3 Groenstructuur

Het talud van het dijklichaam langs de Woudwetering vormt een doorgaande groenstructuur tussen de Bateweg en de Woudwetering. Ook aan de westzijde ligt een smalle groenzone tussen de woningbouw en de kassen. Het sportveldencomplex is min of meer afgesloten van het woongebied.

De Woudwetering, met de kerk, is de oudste en sterkste structuurdrager van het dorp. Het Nederlands Hervormde kerkgebouw werkt als oriëntatiepunt vanuit alle hoeken van het dorp. De open en afwisselende bebouwing langs de brede Woudwetering is karakteristiek voor de functie die de Woudwetering in het dorp had als scheepvaartroute met aan weerszijden werven en winkels. De oorspronkelijke handelsfunctie is veranderd in een recreatieve functie met jachthavens en -werven. De bebouwing langs de Woudwetering is minder kenmerkend geworden doordat andere functies zijn vervangen door overwegend vrijstaande woningen.

Het groene dijklichaam langs de Woudwetering is vanuit de verschillende (nieuwe) woonstraten een duidelijk waarneembaar niveauverschil dat karakteristiek is voor de lage ligging van het dorp.

2.4 Functionele structuur

Door de sterk gefaseerde, langlopende realisatie van de verschillende woongebieden en het grote aantal eengezinswoningen is er nauwelijks sprake van zeer specifieke kenmerken per woongebied. In de woongebieden van voor 1980, dat wil zeggen ten zuiden van het sportpark en de Emmalaan, staan overwegend aaneengesloten woningen in twee lagen met zadeldak.

Bateweg-Noord, gelegen ten noorden van de Emmalaan, wordt gekenmerkt door aaneengesloten eengezinshuizen met overwegend lage voorgevels en ter plaatse van de pleintjes gestapelde woningen met een hogere voorgevel.

Oudendijk wordt gekenmerkt door een min of meer gesloten kwadrant van aaneengesloten woningen met een hoge voorgevel (drie lagen) waarbinnen lage woningen rondom een hof liggen en waarbuiten lage vrijstaande woningen zijn voorzien. Op twee hoekpunten van Oudendijk zijn gestapelde woningen voorzien.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De subtitel verwoordt het streven van het Rijk tot 2028. Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

In deze paragraaf is enkel het derde hoofddoel van belang. Een leefbare en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van de bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). In deze toelichting wordt de invloed op de milieuaspecten beschreven.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.1.2 Overig beleid

Het overige nationale rijksbeleid is niet specifiek van toepassing op deze locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Zuid-Holland voor het hele grondgebied een structuurvisie opgesteld. De provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders. Hierbij sturen zij op efficiënt ruimtegebruik, verbeteren van de verbindingen en samenhang tussen de gebieden naast versterken van de ruimtelijke kwaliteiten. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de Structuurvisie. Het plangebied is aangeduid.



- | | | | |
|--|--|---|--|
| | Stads- en dorpsgebied | | Agrarisch landschap - inspelen op verbinding stad-land |
| | Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer | | Agrarisch landschap - risico's op verzilting |
| | Stedelijk groen | | Agrarisch landschap |
| | Stedelijk groen buiten de contour | | Agrarisch landschap - bollenteelt |
| | Zoeklocatie stads- en dorpsgebied | | Compensatiegebied bollenteelt |
| | Zoeklocatie landelijk wonen | | Agrarisch landschap - boom- en sierteelt |
| | Internationaal centrum | | Boom- en sierteeltgebied PCT-terrein |
| | Bovenregionaal centrum | | Provinciaal landschap |
| | Regionaal centrum | | Recreatiegebied |
| | Toeristisch centrum | | Zoeklocatie recreatiegebied |
| | Kenniscentrum | | Voorziening intensieve dagrecreatie |
| | Bedrijventerrein Mainport | | Zoeklocatie regiopark |
| | Bedrijventerrein | | Verblijfsrecreatiegebied |
| | Zoeklocatie bedrijventerrein | | Zoeklocatie verblijfsrecreatiegebied |
| | Glastuinbouw bedrijvengebied | | Belangrijk weidevogelgebied |
| | Glastuinbouw gebied | Ecologische Hoofdstructuur op hoofdlijnen | |
| | Zoeklocatie glastuinbouw gebied | | Natuurgebied |
| | Transformatiegebied | | Groene Ruggengraat (indicatief tracé) |
| | Leidingenstraat | | Ecologische verbinding |
| | | | Natura2000-gebied |
| | | | Zoekgebied natuur |

Analyse

Het plangebied ligt binnen de aanduidingen 'provinciaal landschap Hollands Plassengebied' en 'stads- en dorpsgebied'.

Het provinciaal landschap Hollands Plassengebied, gelegen in het Groene Hart tussen de Zuidvleugel en de Noordvleugel kent een sterke stedelijke en recreatieve druk. Het Hollands Plassengebied is deels een zeer waterrijk veenweide- en plassenlandschap en in het oostelijk deel grootschalig droogmakerijenlandschap. De plassen, de bijzondere verkaveling en het grote aantal molens vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde. Het gebied is belangrijk voor de waterrecreatie.

Gebiedsopgaven

Het gaat er in dit gebied om het provinciaal landschap te verstevigen. Daarvoor zijn de opgaven:

- openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
- completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk in Wijk en Wouden en naar omliggende steden, regioparken en landschappen;
- versterking (watergebonden) recreatiemogelijkheden, onder uitsluiting van intensieve faciliteiten in de Broek- en Simontjespolder;
- bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied en kroonjuweel);
- behouden en versterken OV-panorama tussen Warmond en de Haarlemmermeer;
- nadere afweging zoeklocatie glastuinbouw.

Voor het Stads- en dorpsgebied geldt als uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied, vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

Voorliggend plan betreft een ontwikkeling op kleine schaal, het realiseren van twee woningen op de plek waar nu één woning gerealiseerd is, de bovenstaande beleidsdoelen worden hierbij in acht genomen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Visie op Zuid-Holland – Verordening ruimte actualisatie 2011 (vastgesteld 29-02-2012) is een document dat onderdeel uitmaakt van de eerder genoemde structuurvisie. De Verordening is een instrument om het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals genoemd in de Structuurvisie, uit te kunnen voeren. De locatie ligt binnen de bebouwingscontouren uit de Verordening ruimte.

Analyse

De verordening Ruimte bevat geen belemmeringen voor de particuliere ontwikkeling van twee woningen, binnen de bebouwingscontouren.

Conclusie

Onderhavig plan is mogelijk binnen het door de Verordening Ruimte gestelde kader.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het handhaven en zo mogelijk versterken van de voorzieningen in Woubrugge en in Hoogmade, is gericht op het realiseren van woningbouw binnen de door de provincie in de Verordening Ruimte en het streekplan bepaalde bebouwingscontouren en het benutten van zogenaamde inbreidingslocaties. Daarnaast is het geleidelijk aanpassen van de huidige woningvoorraad aan de veranderde woonbehoeften een speerpunt van beleid. Er is een grote behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Tevens zullen er woningen voor starters en jongeren beschikbaar moeten komen om de vergrijzing van de kernen te beperken.

3.3.1 Structuurvisie

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Maatschappelijke structuurvisie 2030 (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de basis voor nieuw te maken beleid op gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, economie, toerisme, landschap en bestemmingsplan. In deze visie is onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling- en beheerkernen, i.c. groei- en groenkernen. Woubrugge is aangemerkt als Groeikern en dat betekent dat de woningbouwopgave zowel kwantitatief als kwalitatief uitgebreid mag worden.

Voorts vermeldt de MRSV het volgende over Woubrugge: Het dorp Woubrugge is een lintdorp langs de Woudwetering, een historische vaarroute naar Alphen aan den Rijn. Het oude lint van Woubrugge ligt aan beide kanten van de Woudwetering. In de jaren vijftig is de kern aan de westkant van de Woudwetering planmatig uitgebreid. In die periode is ook de N446 aangelegd om het dorp beter bereikbaar te maken vanuit omliggende kernen als Alphen en Hoogmade. De Kerkweg/Kruisweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het dorp. Deze weg heeft in de jaren vijftig de Kerkstraat vervangen als verbindingsweg tussen de oostelijke en westelijke kant van het lint. Overige punten van de visie zijn niet relevant voor het onderhavige plan.

Analyse

Het plan voorziet in het slopen van een bestaande woning en het realiseren van 2 woningen op het perceel. Het lint langs de Woudwetering blijft met de positionering van de woningen in takt.

Conclusie

De MRSV verzet zich niet tegen het plan en stelt daaraan geen aanvullende eisen.

3.3.2 Nota inbreidingslocaties

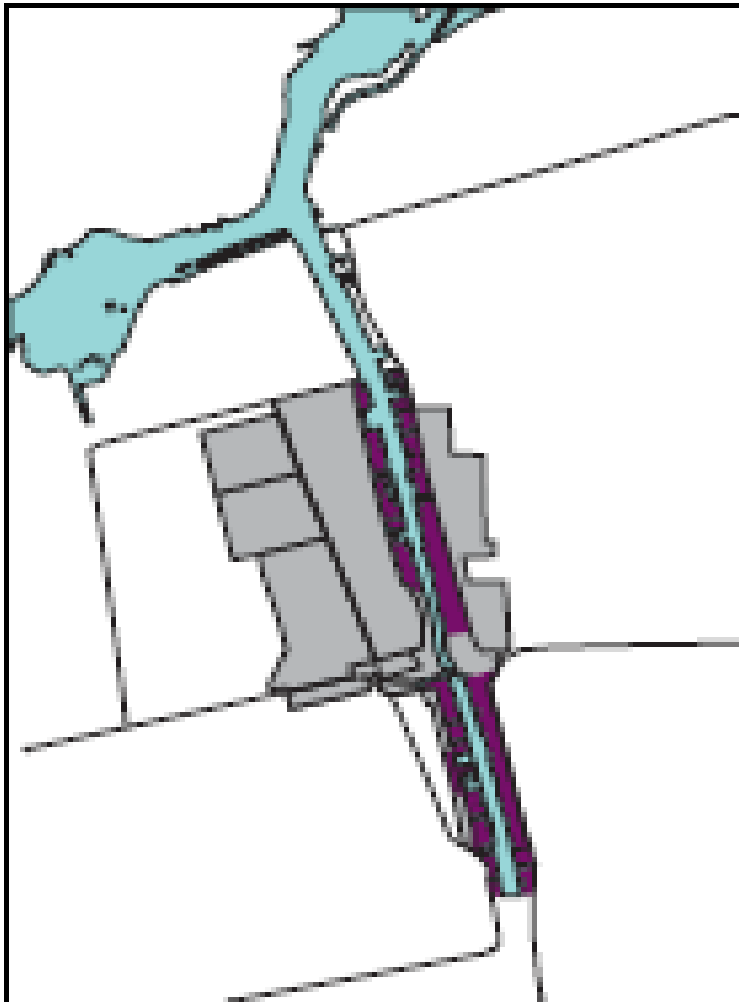
Door de gemeente Kaag en Braassem is op 7 februari 2011 de Nota inbreidingslocaties vastgesteld. Hierin is voor de verschillende dorpen aangegeven, hoe omgegaan moet worden met inbreidingslocaties. Voor de planlocatie is het deel over het Lint langs de Woudwetering van toepassing.

Lint langs de Woudwetering

Woubrugge heeft zich oorspronkelijk ontwikkeld langs de Woudwetering. In de loop der tijd is er een aaneengesloten bebouwingslint van een kleine twee kilometer ontstaan aan beide zijden van het water. Zowel de oostelijke als de westelijke bebouwingsstrook is 50 tot 60 meter breed en ligt grotendeels direct aan het water. Slechts ter hoogte van het historische hart van Woubrugge zijn delen van de oever openbaar gebied. De ontsluiting van de bebouwing vindt plaats via een weg parallel aan de Woudwetering.

Het lint heeft een zeer divers karakter. Het beeld wordt gedomineerd door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen uitgevoerd in één laag met kap. De woningen zijn vrijwel allen individueel ontwikkeld waarmee het diverse karakter verder wordt versterkt. Door de breedte van de strook is er op veel plekken een dubbel lint ontstaan met zowel woningen aan het water als aan de openbare weg. Daarnaast maken verschillende jachthavens onderdeel uit van de strook. De bij de jachthavens behorende bebouwing wijkt qua schaal sterk af van de naastgelegen woningbouw evenals enkele appartementencomplexen in het lint. Deze bebouwing dient gezien te worden als uitzondering.

Ondanks dat de bebouwingsstroken relatief dicht bebouwd zijn blijft er over het algemeen toch voldoende ruimte over voor een groene inrichting. Deze groene uitstraling is hoofdzakelijk te danken aan de tuinen van de woningen aan de Woudwetering en de openbare weg. Zeer belangrijk bij ontwikkelingen in dit lint is dat achterkantsituaties aan de Woudwetering of openbare weg voorkomen moeten worden. Zowel richting de Woudwetering als naar de openbare weg dient een gevel te worden gecreëerd met voldoende ruimte voor een groene inpassing.



Hoofdropzet - Lint langs de Woudwetering

Bouwen achterop het perceel	Geen sprake van achterzijde
Situering op de kavel	Aan de openbare weg en aan de Woudwetering
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de weg
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m², exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel 2^1	Minimaal 200m², exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter
Afstand tot voorerfgrens	Minimaal 5 meter tot de weg en de oever
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter
Voorgevelrooilijn	Licht verspringende rooilijn
Gevels aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg en water vormgeven als voorgevel.
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Massa

Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m²
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
Hellingshoek kap	maximaal 60°
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving

Aanbouwen en bijgebouwen

Voor eisen ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke afwijkingsbeleid

De voorgenomen ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden uit de Nota Inbreidingslocaties. Het ontwerp van de woningen past binnen de voorwaarden uit de Nota Inbreidingslocaties.

3.4 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

3.4.1 Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats.

Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

3.4.2 Provinciaal beleid

In 2006 is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld (een recentere versie is niet beschikbaar). Het betreft een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming). In het Streekplan Zuid-Holland Oost (2003) geeft de provincie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling in het streekplangebied, ook met betrekking tot water. De provincie zet in het streekplan niet langer in op technische aanpassingen van het watersysteem, maar met name ook op ruimtelijke maatregelen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de tritsen schoonhouden-scheiden-zuiveren en vasthouden-bergen-afvoeren. Daarnaast ligt de nadruk op anticiperen in plaats van reageren, ruimte reserveren voor water, zoeken naar mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik en functiecombinaties, en een sturende rol voor water in ruimtelijke inrichting.

3.4.3 Waterbeheerplan 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 – 2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

3.4.4 Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur.

De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

3.4.5 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

4. Planbeschrijving

Het voorgenomen plan betreft de sloop van een bestaande vrijstaande woning en de realisatie van een 2-onder-1-kap woning op de kadastrale percelen Kaag en Braassem, sectie B, nummers 4795 en 4796. De beide helften van de woningen zijn nagenoeg identiek, er is een verschil in de dakkapellen en de positie van een raam en een deur.

De oppervlakte van perceel nr. 4795 is circa 452 m², het bebouwingsoppervlak bedraagt circa 149,5 m². Het perceel nr. 4796 is circa 458 m², de bebouwingsoppervlakte is gelijk aan die van perceel nr. 4795. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 8,25 meter exclusief de schoorsteenpijp. De afmetingen van de afzonderlijke woningen zijn circa 23 meter bij 6,5 meter en gezamenlijk 23 meter bij 13 meter.

In overleg met de gemeente zal het nieuwe peil minimaal 450 mm hoger liggen dan het bestaande peil. De opgenomen hoogtes van de woningen gaan ook uit van de hoogte van het nieuwe peil.

Woningen op een inbreidingslocatie moeten voldoen aan de Nota inbreidingslocaties van de gemeente zoals opgenomen in paragraaf 2.3.2. Aan de eis ten aanzien van de oppervlakte van het perceel (minimaal 200 m²) wordt voldaan.

De afstand tot de zijerfgrens is op het linker perceel variërend van 3,09 tot 3,47 m en op het rechter perceel 3 m, hiermee wordt voldaan aan de afstandseisen uit de Nota. De afstand tot de waterkant is 8,75 m en de afstand tot aan de weg is 15,6 m, waarmee voldaan wordt aan de eisen. Op de beide percelen is voldoende ruimte om twee eigen parkeerplaatsen te realiseren, deze zijn ook opgenomen in het ontwerp.

De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 40% van het perceeloppervlak beslaan met een maximum van 150 m². De oppervlakte van het hoofdgebouw is 149,5 m² en daarmee kleiner dan 150 m² en is circa 33% van het perceeloppervlak.

In de onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie opgenomen.





In het bestemmingsplan kernen Woubrugge – Hoogmade, zijn voor de planlocatie de bestemmingen “Woondoeleinden, vrijstaand of twee aaneen” en “Tuin” opgenomen. Binnen de bestemming “Woondoeleinden” is een aanduiding opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De plankaart van de vigerende woning is weergegeven in paragraaf 1.2.

In onderstaande afbeelding is de toekomstige kavelindeling en de planvorming weergegeven.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Op de locatie heeft Grondvitaal in juni 2012 een bodemonderzoek uitgevoerd, de resultaten van het onderzoek zijn onderstaand opgenomen. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 2. Tijdens de monsternames bleek in boring 6 de bovengrond matig puinhoudend te zijn, terwijl in de overige boringen zintuiglijk geen verontreiniging werd aangetroffen. De grond uit deze boring is separaat geanalyseerd. Uit de analyses blijkt dat het mengmonster van bovengrond uit de overige boringen licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en PAK. De bovengrond in boring 6 tot 0,5 m-mv is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met lood. Het grondwater is niet verontreinigd. De matige loodverontreiniging in boring 6 overschrijdt de grenswaarde voor nader onderzoek. Rondom en ter plaatse van boring 6 dient afperkend onderzoek plaats te vinden om de omvang van de loodverontreiniging in kaart te brengen. Mogelijk is de loodverontreiniging puin gerelateerd.

Nader bodemonderzoek

Ter plaatse van boring 6 is een afperkend onderzoek uitgevoerd (Hoogveld Milieutechniek B.V. in samenwerking met Grondvitaal BV, 1219109 – HA-09970A, 17 september 2012). Deze resultaten zijn eveneens verwerkt in het hiervoor genoemde bodemonderzoek. Uit het nader onderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ten behoeve van het nieuw te bouwen pand wordt geadviseerd een detectiedoek aan te brengen onder de nieuwbouw. Rondom de woningen dient een leeflaag te worden aangebracht die aan de onderzijde eveneens wordt afgeschermd met detectiedoek. De dikte van de leeflaag wordt bepaald door de (toekomstige) functie en het gebruik van de locatie. De gemiddelde dikte van de standaardleeflaag is vastgesteld op 1 meter (bijv. tuinen). Afhankelijk van het gebruik wordt zand of teelaarde aangebracht. Op een parkeerterrein kan volstaan worden met 0,2 tot 0,3 meter cunetzand. Voor kabels en leidingen dient rekening te worden gehouden met een diepere sleuf (ca. 1 m). Bij het toekomstige plan dient dan ook vooraf te worden bepaald hoe het terrein wordt aangelegd en hoe diep zal worden ontgraven.

Aangezien het terrein met 45 centimeter zal worden opgehoogd, is ter plaatse van de parkeerterreinen, bestemming verkeer (ontsluiting) en de nieuwbouw (anders dan de benodigde fundering) geen ontgraving benodigd. Ter plaatse van het overige terrein zal 55 centimeter grond dienen te worden ontgraven, alvorens in totaal 1 meter leeflaag aan te brengen, mits gesitueerd ter plaatse van de bodemverontreiniging.

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een melding conform het Besluit Uniforme Saneringen worden gedaan bij het bevoegd gezag. Dit is in dit geval de Omgevingsdienst West-Holland.

De digitale stukken kunnen verzonden worden naar meldingwbb@odwh.nl. Na een goedkeuring van de BUS-melding (proceduredtijd 6 weken) wordt door middel van een bodemsanering de bodem geschikt gemaakt voor de functie wonen met tuin. Indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond achterblijft krijgt het perceel een kadastrale aantekening. Ten aanzien van bodem is voldoende informatie verkregen om het plan uit te werken.

5.1.2 Geluid

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. De briefrapportage is opgenomen in bijlage 1.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Aanvullend akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd is een algemene maatregel van bestuur (AmvB).

Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het realiseren van de woningen bij één ontsluitingsweg valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, inhoudende dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrijft 3A.2, draagt de bouw van 2 woningen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling van 2 woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het projectgebied. Met andere woorden dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden.

In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw (RBDS). Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de gemeente nergens hoger zijn dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011). Het de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. De woningen worden niet direct langs een drukke weg gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het RBDS.

De verkeersaantrekkende werking van het plan is, vanwege het kleine aantal woningen, beperkt. De luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt dan ook niet significant beïnvloed door de ontwikkeling.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.1.4 Bedrijvigheid

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met bestaande gevoelige functies (woningen) in het plangebied. Daarnaast dient bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies de milieuruimte van bedrijven gerespecteerd te worden: de bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Situering

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen bevinden zich enkele bedrijven. Aan de Kerkweg en de Vrouwgeestweg zitten een aantal bedrijven die in categorie 4.1 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" vallen.

Het gebied ten zuiden van de Kerkweg en het gebied ten oosten van de Emmalaan hebben een gemengd karakter. Binnen deze gemengde gebieden is bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsdoeleinden toegestaan.

Beoordeling

De geplande woningen aan de Vrouwgeestweg komen op een locatie waar al een woning aanwezig is en waar ook meerdere woningen in de omgeving aanwezig zijn. De nieuwe woningen aan de Vrouwgeestweg 12 zullen dan ook geen beperkende factor zijn voor de bedrijven in de omgeving, er zijn diverse woningen die dicht bij de betreffende bedrijven liggen.

Aan de Kerkweg 18-22 is een autoreparatiebedrijf gevestigd. Deze valt in categorie 3.2, de richtafstand hiervoor is 100 m voor een rustige woonwijk. Door de gemeente is het gebied ten zuiden van de Kerkweg als een gebied met een gemengd karakter getypeerd. De richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven is dan 50 meter.

De brandweerkazerne aan de Vrouwgeestweg 1a ligt op circa 43 meter van het plangebied. In de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk.

Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de Vrouwgeestweg 49 is een jachthaven met diverse voorzieningen gelegen. Deze valt in categorie 3.1, de richtafstand voor een gemengd gebied is 50 meter. Het plangebied ligt op circa 175 meter van deze jachthaven. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende intensieve veehouderijen. Aangezien de geurbelasting van intensieve veehouderijen heel ver kan reiken, wordt het onderdeel geur hieronder nader beschouwd.

a. activiteitenbesluit

Op 1 januari 2013 wordt het aangepaste Activiteitenbesluit van kracht. Hier zijn de landbouw-activiteiten in opgenomen. Het Besluit landbouw vervalt.

Voor toetsing aan de geurnormen wordt verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij.

b. wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), vormt sinds 1 januari 2007, het toetsingskader voor milieuvergunningen. In deze wet staan afstandseisen en geurnormen waaraan de ligging van en geurbelasting door dierenverblijven moeten worden getoetst. Voor dieren met een geuremissiefactor gelden normen. Dit zijn onder andere varkens, schapen en pluimvee. Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een vaste afstand aan te houden van emissiepunt tot de gevel van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Daarnaast geldt voor ieder landbouwhuisdier een aan te houden vaste afstand van de gevel van het dierenverblijf tot aan de gevel van het geurgevoelige object.

c. geurbeleid

In artikel 6 van de Wgv wordt aan een gemeente de mogelijkheid gegeven afwijkende normen/afstanden vast te stellen voor de toegestane geurbelasting/cirkels. De afwijkende geurnormen worden vastgelegd in een geurverordening.

De gemeente Kaag en Braassem wil keuzes maken die aan zowel de ontwikkelingen in de kernen als aan de agrariërs recht doen. Daarom heeft de gemeente geurbeleid (Geurgebiedsvisie Kaag en Braassem en Verordening Wet geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012 (vastgesteld op 16 februari 2012)) opgesteld.

Door de invoering van dit lokale geurbeleid worden ontwikkelingen in de kernen mogelijk en worden de bestaande rechten van de veehouderijen (niet intensief) gerespecteerd. De bedrijven hebben zo de mogelijkheid om hun bedrijf rendabel uit te blijven oefenen. Dit is namelijk van essentieel belang voor behoud van het Groene Hart landschap in de gemeente Kaag en Braassem.

Voor veehouderijen dicht bij een kern betekent dit dat door middel van deze geurverordening de geurafstanden worden gehalveerd tot 50 meter. De gemeente Kaag en Braassem accepteert daarmee dat o.a. woningen op de rand van de kern, aan het agrarische gebied, misschien wat meer geurhinder kunnen ervaren. De gemeente vindt dit aanvaardbaar voor, en onlosmakelijk verbonden met, het wonen in een plattelandsgemeente.

Naast grondgebonden veehouderijen zijn er in de gemeente Kaag en Braassem in beperkte mate intensieve veehouderijen aanwezig. Met betrekking tot deze bedrijven is geen nieuw vestiging mogelijk en worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden, anders dan op basis van de 50/50 regeling (art. 3, lid 4 Wgv). De geurbelasting van deze bedrijven kan hierdoor niet toenemen. In dit geurbeleid is daarom geen beleidsafweging met betrekking tot de geurnormen gemaakt. De geurnormen zijn niet aangepast. Het, volgens de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij, bij de normen behorende leefklimaat vindt de gemeente Kaag en Braassem acceptabel voor wonen in een plattelandsgemeente.

d. besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (besluit huisvesting)

Per 1 januari 2013 moeten alle veehouderijen aan de emissie-eisen uit het Besluit huisvesting voldoen. Het Besluit huisvesting bevat ammoniak reductiedoelstellingen door toepassing van moderne stalsystemen. Deze stalsystemen beperken naast de uitstoot van ammoniak ook de geuruitstoot. Bedrijven die aangegeven hebben te gaan stoppen hoeven geen grote investeringen te doen (zoals het plaatsen van een luchtwasser) maar moeten op die datum dezelfde reductie hebben gerealiseerd alsof zou worden voldaan aan het Besluit huisvesting. Dit kan door het afstoten van vee. Het bedrijf kan ook andere technieken gaan toepassen om de ammoniakemissie te reduceren (bijv. via voermaatregelen).

In overbelaste situaties is het alleen mogelijk om meer varkens te houden volgens de 50/50 regeling (artikel 4, lid 3, Wet geurhinder en veehouderij). Door toepassing van moderne stalsystemen met nageschakelde technieken (gaswassers) neemt de geurbelasting af. Deze afname mag deels worden opgevuld door toename van het aantal varkens.

e. omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kan worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en afwijkingsprocedures.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- 1) dat bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
- 2) dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

e. jurisprudentie

Uit jurisprudentie blijkt dat bouwen binnen geurcontouren mogelijk is als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit voldoende inzichtelijk wordt gemaakt. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderzoek

In de nabijheid van de projectlocatie zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Het betreft de veehouderijen aan de A. de Graaflaan 19-20, Oudendijkseweg 4 en Oudedijkseweg 24. De te bouwen woningen worden gebouwd binnen de bebouwde kom van Woubrugge. Woningen zijn geurgevoelige objecten.

Ad. 1)

Ten aanzien van de A. de Graaflaan 19-20, Oudendijkseweg 4 en Oudedijkseweg 24 zijn er geurgevoelige objecten dichterbij gelegen dan de geplande woningen.

De bedrijven worden door de bouw van de woningen niet verder beperkt in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. De bedrijven worden niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Ad. 2)

Vaste afstanden

Er wordt ruim voldaan aan de afstand van 50 meter die volgens de geurverordening moet worden aangehouden.

Geurnormen

In de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij wordt beschreven hoe dient te worden onderbouwd of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij dient op de locatie van de nieuwe woningen gekeken te worden naar de geurbelasting van alle relevante in de omgeving aanwezige veehouderijen samen. Dit zijn de onder *Ad. 1* genoemde bedrijven.

In de geurgebiedsvisie van augustus 2011 is de geursituatie in kaart gebracht. Dit is gedaan voor de bestaande situatie en de situatie vanaf 2013 (op basis van verwachtingen). De bestaande situatie kan worden beschouwd als de maximale geurbelasting, omdat er voor de intensieve veehouderij in dit gebied geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Daarnaast moeten door invoering van het Besluit huisvesting, alle intensieve veehouderijen in de komende jaren maatregelen nemen om de uitstoot van ammoniak te beperken. Als gevolg van deze maatregelen neem de geuremissie van deze veehouderijen ook af.

Uit deze geurgebiedsvisie blijkt dat voor de bestaande en de situatie vanaf 2013 de geurbelasting in het plangebied overal lager is dan 2 ouE/m^3 . Hiermee wordt voldaan aan de norm die geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Uit de handreiking Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat bij een geurbelasting van 2 ouE/m^3 binnen de bebouwde kom sprake is van een redelijke goede milieukwaliteit. Dit is gezien de locatie van het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de gestelde afstanden en normen. Ter plekke van de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met betrekking tot het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het plan.

De bedrijven in de omgeving zijn daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5 Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject').

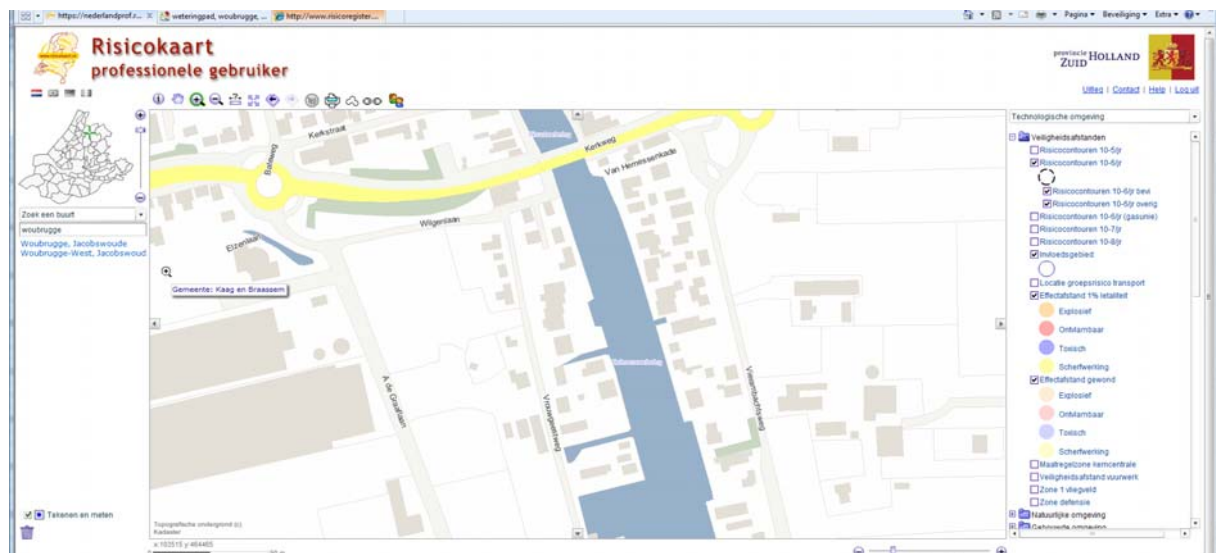
Op de locatie was reeds de realisatie van 2 woningen mogelijk. Gelet op de omvang van het plan (onder de drempelwaarde) en de ligging van het plan verwachten wij geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

5.2 Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

De locatie ligt op ca. 60 meter van de Kerkweg, de provinciale weg N446. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De gemeente Kaag en Braassem is ook voornemens om de N446 op te nemen in haar routingbesluit (notitie Notitie Route gevaarlijke stoffen, Gemeente Kaag en Braassem, 26 juli 2012).

Echter, op de provinciale risicokaart is deze weg niet aangemerkt als een weg met een extern veiligheidsrisico. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de planontwikkeling.



5.3 Waterhuishouding

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilde stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;

- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Door het hoogheemraadschap van Rijnland is het beleid aangegeven ten aanzien van het compenseren van verhard oppervlak. De oppervlakte van de beide percelen samen is 910 m², de bebouwingsoppervlakte van de woningen afzonderlijk is circa 149,5 m², het gezamenlijk bebouwingsoppervlak is circa 299 m².

Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is de volgende compensatie in de vorm van open water vereist:

- aanleg extra verhard oppervlak < 500 m² is geen compensatie nodig;
- aanleg extra verhard oppervlak > 499 m² < 10.000 m² is er een compensatie plicht van 15%.

Aangezien het verharde oppervlak van één woning kleiner is dan 500 m² en die van de beide woningen samen ook is er geen compensatie nodig.

In de kern van Woubrugge ligt een gemengd rioolstelsel, als voorbereiding op een toekomstig gescheiden stelsel zal vanuit de woningen het afvalwater en hemelwater gescheiden worden aangeboden.

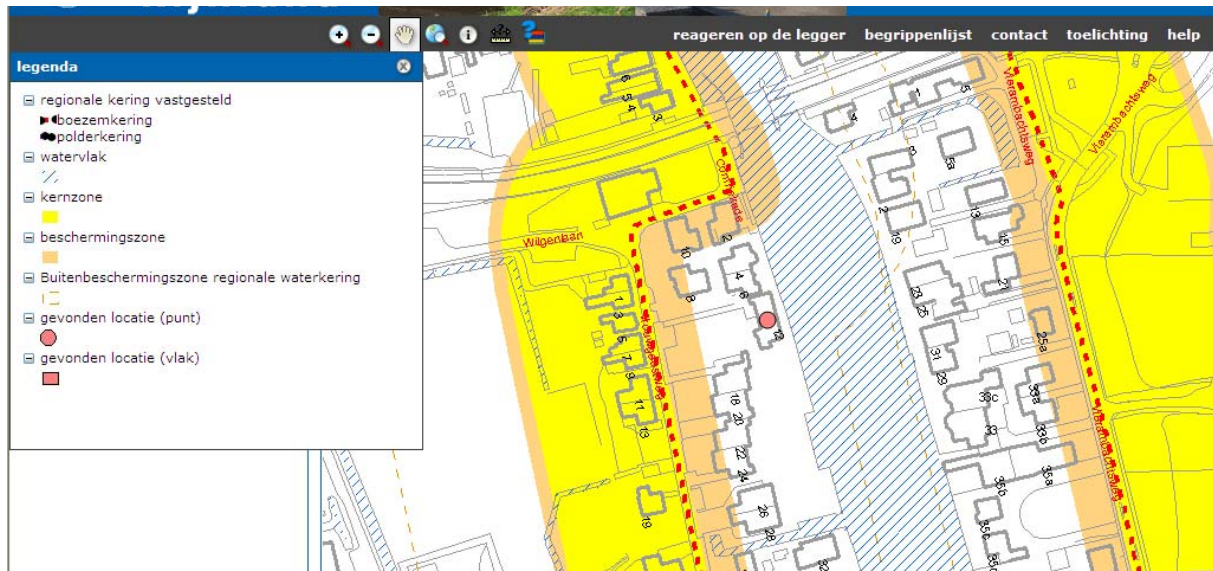
Het Hoogheemraadschap is op 10 april 2012 op de hoogte gebracht van de plannen voor de sloop en bouw van 2-onder-1-kap woningen. Op 12 en 13 april 2012 is door het Hoogheemraadschap een voorlopig wateradvies gegeven.

Keur

De keur is niet ruimtelijk relevant, de keur betreft een traject naast het ruimtelijke spoor. Ter informatie is wel de situatie weergegeven.

Bij het bouwen langs hoofdwatertgangen en waterkeringen dient een beschermingszone in acht te worden genomen. Hiervoor dient ontheffing op grond van de Keur te worden aangevraagd. Buiten de nieuwbouw zijn er binnen het plangebied geen water gerelateerde ontwikkelingen en/of maatregelen bekend die relevant zijn voor het bestemmingsplan. De geplande woningen liggen net niet in de beschermingszone, waardoor geen ontheffing van de Keur aangevraagd hoeft te worden. De woningen zijn geprojecteerd in de buiten beschermingszone.

In de onderstaande afbeelding is de legger weergegeven, met daarop de verschillende zones.



Voor de Buitenbeschermingszone is artikel 3.1.2 van de Keur van toepassing.

Artikel 3.1.2 –Watervergunning Buitenbeschermingszone

1. Het is verboden binnen de buitenbeschermingszone werkzaamheden te verrichten die instabiliteit van het waterstaatswerk of een deel daarvan tot gevolg kunnen hebben.
2. Het is zonder vergunning van het bestuur verboden in de buitenbeschermingszone van waterkeringen:
 - a. afgravingen voor het winnen van delfstoffen of specie en seismische onderzoeken te verrichten;
 - b. werken met een overdruk van 10 bar of meer te brengen en te hebben;
 - c. explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

De voorgenomen realisatie van 2 woningen en de sloop van de bestaande woning zal zonder vergraving aan het maaiveld plaatsvinden. De nieuwe woningen worden gefundeerd op palen. Het aanvragen van een watervergunning is voor dit plan niet noodzakelijk.

5.4 Archeologie

Het gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem) is vastgelegd in de archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt op grond van die kaart in een historische kern. Dit betekent dat voor de ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Door Archeodienst BV is een bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. De beknopte resultaten zijn onderstaand opgenomen. De hele rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Onderzoek

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, een lage verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied grotendeels in tact is. De opbouw van de ondergrond bestaand uit klei afgedekt met veen dat is opgehoogd met een antropogeen dek (mengsel van veen, klei en zand). Op grond van de in de antropogene ophogingslaag aangetroffen puin en baksteen uit de Nieuwe tijd en de aangegeven bebouwing op historisch kaartmateriaal is de kans groot dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is. Deze zal voornamelijk uit bebouwingsresten en bijbehorende sporen bestaan, alsmede een strooiing van aardewerk en bouw materiaal.

Omdat bij het slopen van de fundamente van de bestaande bebouwing archeologische resten kunnen worden verstoord, dienen deze sloopwerkzaamheden onder archeologisch begeleiding plaats te vinden teneinde eventuele ondergrondse resten te documenteren.

Door het uitgraven voor het heien ten behoeve van het fundament van de nieuwe woning alsmede de noodzakelijke bodemsanering op een deel van het terrein wordt de bodem tot in het archeologisch niveau verstoord, dat hier vanaf 30 cm beneden maaiveld wordt verwacht. Ook deze werkzaamheden zullen onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Archeodienst adviseert een sloopbegeleiding en een proefsleufonderzoek ter grootte van de ontgraving met een mogelijke doorstart naar een definitieve opgraving. Voor zowel de sloopbegeleiding als de archeologische begeleiding van de ontgraving (proefsleuvenonderzoek) is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkwijze en de randvoorwaarden van de begeleiding.

De gemeente Kaag en Braassem (de heer Eichler) heeft op 28 februari 2013 per mail aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen archeologische begeleiding van werkzaamheden. De opmerkingen met betrekking tot tekstuele wijzigingen zijn aangepast in het rapport.

De initiatiefnemer zal zich conformeren aan genoemde voorwaarden, zodat vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen bestaat voor de planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Quick-scan Flora- en Faunawet

CSO heeft een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De conclusies van de quickscan zijn onderstaand opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage 4 toegevoegd.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de overige verzamelde gegevens en de bevindingen tijdens het veldbezoek wordt op basis van de quick-scan en de planontwikkeling het onderstaande geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen.

Fauna

De zwaardere beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek en/of veldbezoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn vleermuizen en (broed-)vogels.

1 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied en directe omgeving gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfsgebied, vliegroute en foerageergebied. De aanwezige bebouwing is plaatselijk geschikt als verblijfplaats (zomer- en paarplaats) vanwege kieren en gaatjes bij de dakgoten en boeiboorden. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een tijdelijk negatief effect hebben op de aanwezigheid van de voorkomende vleermuizen.

2 Vogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broedvogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de Flora- en faunawet geen standaardperiode aangehouden, wel kan globaal uitgegaan worden van april tot augustus. Buiten het broedseizoen zijn nesten doorgaans niet beschermd, behalve als het jaarrond beschermde nesten betreft. Op het dak is één huismus aangetroffen. De huismus valt in de categorie 2 jaarrond beschermde nesten. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen of meer huismussen gezien of gehoord.

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura-2000, Vogel- of Habitatrichtlijn, beschermd Natuurmonument en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Ook zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig in de directe omgeving, niet binnen respectievelijk één (voor EHS) of drie kilometer (voor Natura-2000) afstand van het plangebied (zie bijlage 8). Een verder onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (voortoets) en Ecologische Hoofdstructuur (nee-tenzij toetsing) wordt niet zinvol geacht. De quick-scan heeft zich beperkt tot de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van de quick scan wordt aanbevolen om een nader onderzoek te laten uitvoeren naar vleermuizen, in combinatie met een zogenaamde omgevingscheck naar het voorkomen van huismussen in het plangebied en directe omgeving. De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren.

5.5.2 Nader onderzoek

Het nader onderzoek is uitgevoerd in de periode juni t/m september 2012 (CSO Adviesbureau, kenmerk 12M320.4, 8 oktober 2012). In het kader van het nader onderzoek zijn in juni, augustus en september in totaal 4 veldbezoeken uitgevoerd. Op basis van dit nader onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied incidenteel gebruikt wordt door vleermuizen en huismussen. Het gebruik beperkt zich tot foerageren. Verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen zijn niet aangetroffen nog sporen daarvan. Gedurende de uitvoering van de planontwikkeling zal wellicht een beperking zijn van de foerageermogelijkheden binnen het plangebied. Deze beperking is tijdelijk van aard en het plangebied is te klein om van belang te zijn als voedselproducerend gebied. Er wordt dan ook geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de soorten verwacht door de planontwikkeling.

Van overige strikter beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/of conflicten met de Flora- en faunawet. De rapportage van het nader onderzoek is eveneens opgenomen in bijlage 4.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6. Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

In het bestemmingsplan worden de bestemmingen opgenomen die het mogelijk maken binnen het plangebied twee woningen te realiseren. Daarbij wordt qua situering van het bouwvlak op het perceel rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de rest van de straat. Om deze opzet te behouden wordt daarnaast een deel van het plangebied bestemd als tuin waarmee de openheid aan de voorzijde van de woningen is gewaarborgd.

6.2 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan "Vrouwgeestweg 12 te Woubrugge" is een plan overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat voor de in het plan begrepen gronden bestemmingen worden aangewezen. Aan deze bestemmingen worden regels verbonden omtrent het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende opstallen.

Voor de opzet van verbeelding en regels wordt aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'.

6.2.1 Verbeelding

De verbeelding vormt in samenhang met de regels het deel van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft. De verbeelding bestaat uit één kaart, inclusief een renvooi waarop de betekenis van de op de verbeelding gebruikte coderingen en arceringen is aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:500 op een topografische ondergrond. De verbeelding geeft door een combinatie van lijnen, coderingen en arceringen de verdeling aan van de verschillende functies in de vorm van bestemmingen, subbestemmingen, nadere aanwijzingen en overige aanduidingen.

6.2.2 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in een drietal hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat regels die betrekking hebben op het hele plangebied. Hieronder worden de artikelen met algemene regels in het kort behandeld.

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor het plan aan duidelijkheid en daarmee aan rechtszekerheid wint.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bestemmings- en gebruiksregels die gelden voor gebieden met een bepaalde bestemming. In een artikel voor een bestemming kan ook een afwijkingsbevoegdheid staan die alleen betrekking heeft op de betreffende bestemming.

Artikel 3 Tuin

De als Tuin bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en onbebouwde erven. In de tuinen is een kleine aanbouw toegestaan, evenals erfafscheidingen, pergola's en overige bouwwerken die passen bij deze bestemming en niet als gebouw zijn aan te merken. Met een afwijking kunnen grotere aanbouwen worden toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Dit artikel bevat in relatie tot de verbeelding, regels omtrent situering en afmeting van woningen en de daarbij behorende bijgebouwen en aanbouwen. Op de kaart is een bouwvlak aangegeven; dit mag helemaal volgebouwd worden met hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen. Op de verbeelding is aangegeven dat de woningen twee aaneengesloten (tae) gebouwd moeten worden. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, binnen de bestemming worden opgericht tot maximaal 70 m², waarbij 60% van bijbehorende erf onbebouwd moet blijven.

In een woning mogen beroepen en bedrijven aan huis (zoals gedefinieerd in de begripsbepalingen) worden uitgeoefend.

Artikel 5 Waterstaat-waterkering

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen etc.) moet een watervergunning op grond van de Keur aangevraagd worden bij hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkering belang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een watervergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels waarvoor Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de afwijking toe te staan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels, welke betrekking hebben op bestaande bouwwerken en bestaand gebruik op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten voor de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemers.

De gemeente Kaag en Braassem heeft met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten op 17 december 2012. Ook eventuele planschade voortvloeiend uit de ontwikkeling van dit project komt daarmee bij de initiatiefnemers te liggen.

Het project is uitvoerbaar en voor de gemeente zijn er geen financiële risico's aan het project.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. Naast veelal tekstuele wijzigingen hebben zij geen inhoudelijke reactie gegeven. Tevens is specifiek overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap heeft laten weten dat de regionale waterkering ontbreekt op de verbeelding. Deze moet alsnog op de verbeelding worden ingetekend met een dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering'. Deze bestemming die ook in de regels te worden opgenomen. Het plan is op dit punt aangepast.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen (1e termijn). Burgers en overleginstanties konden binnen de wettelijke periode van 6 weken een "zienswijze" indienen, dit is echter niet gebeurd.

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast tot een definitief bestemmingsplan, welke tijdens de raadsvergadering van 17 juni 2013 zal worden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom ter inzage gelegd voor beroep. Aangezien in eerste termijn echter geen zienswijzen zijn ingediend, zal het bestemmingsplan na de inzagetermijn onherroepelijk worden.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Flora en Fauna onderzoek