

Bestemmingsplan

Herenweg 151
Rijnsaterwoude



Gemeente Kaag en Braassem

Datum: 24 oktober 2016
Opdrachtgever: LSB B.V.
Project: Bestemmingswijziging Herenweg 151 Rijnsaterwoude

Auteurs: Marit Golverdingen-Hartog en Remco Houtkamp e.a.
Telefoonnummer: 06-14390205
E-mailadres: marit@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	6
2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	7
2.1 Begrenzing en ligging.....	7
2.2 Huidige situatie.....	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	8
2.4 Beoogde ontwikkeling	9
2.5 Strijdigheid.....	11
2.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	11
2.7 Conclusie	12
3 BELEIDSKADERS	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie “Visie Ruimte en Mobiliteit”	14
3.2.2 Programma Ruimte	15
3.2.3 Verordening Ruimte 2014	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie	16
3.3.2 Welstandsnota.....	17
3.3.3 Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem	17
3.3.4 Nota Vereveningsfondsen	17
3.3.5 Nota Inbreidingslocaties.....	18
4 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN	20
4.1 Historische structuur	20
4.2 Bestaande stedenbouwkundige structuur Lintbebouwing Rijnsaterwoude.....	22
4.3 Verkavelingsplan	26
4.4 Beeldkwaliteit.....	28
4.5 LIOR	33
4.6 Visualisatie.....	35
5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1 Milieu.....	36

5.1.1	Bodem	36
5.1.2	Geluid – Wegen, spoor en industrie.....	36
5.1.3	Luchtkwaliteit	37
5.1.4	Bedrijvigheid.....	38
5.1.5	Milieueffectrapportage	40
5.2	Externe veiligheid	40
5.3	Waterhuishouding.....	41
5.3.1	Rijksbeleid.....	41
5.3.2	Hoogheemraadschap van Rijnland.....	42
5.4	Archeologie.....	45
5.5	Flora en fauna.....	47
5.6	Parkeren en Verkeer.....	48
5.7	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	51
6	PLANOPZET.....	52
6.1	Juridische vormgeving	52
6.2	Verbeelding	52
6.3	Planregels	52
6.4	Bestemmingsplanmethodiek.....	53
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.2.1	Omgeving.....	55
7.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.2.3	Zienswijzeprocedure	55

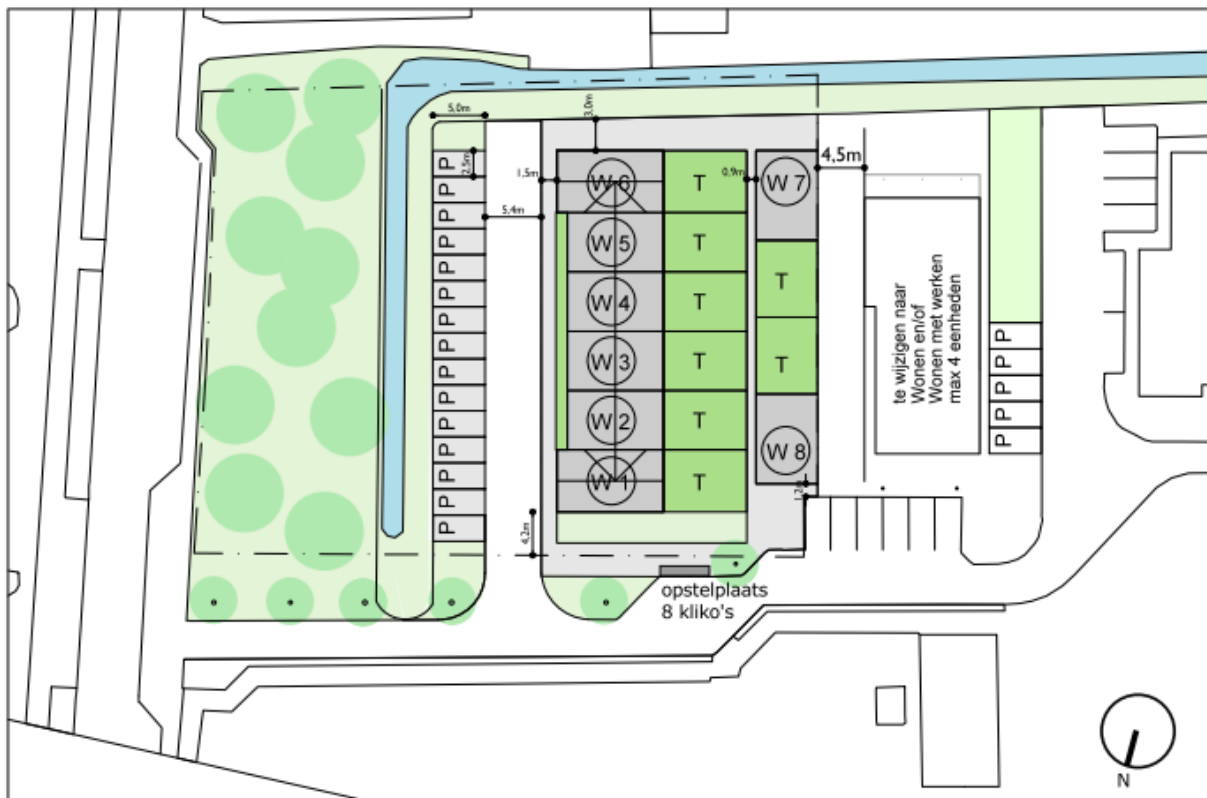
Bijlagen:

- 1.. Verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Quickscan Ecologie
4. Memo Parkeren Herenweg 151 Rijnsaterwoude
5. Brief basisschool De Kinderarcke, d.d. 9 maart 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In augustus 2014 is door LSB B.V. een principeverzoek ingediend voor de realisatie van acht woningen en het wijzigen van het kantoor naar Wonen en/of Wonen/Werken aan de Herenweg 151 te Rijsaterwoude. De gemeente heeft het plan voor de acht woningen als kansrijk beoordeeld. Aanvullend in hetzelfde college besluit van 9 december 2014 heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken om de bestemming voor het gehele perceel met een wijzigingsplan te wijzigen.



Figuur 1 Verkavelingsplan Herenweg 151, Rijsaterwoude

Op bovenstaande afbeelding is het verkavelingsplan uit het principeverzoek te zien. Er is voor gekozen het plan voor de acht woningen nader uit te werken en het huidige kantoorgebouw op het perceel te behouden. In dit bestemmingsplan zal alleen de functie van het gebouw veranderen. Binnen dit gebouw zijn maximaal vijf woningen met werkeenheden voorzien. Onderhavig plan is strijdig met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er is dan ook gekozen een bestemmingsplan op te stellen in de geest van de wijzigingsbevoegdheid.

LSB B.V. heeft planNL gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van kantoorbestemming naar een bestemming ten behoeve van het realiseren van een woonwijkje aan de Herenweg 151 te Rijsaterwoude. Er wordt hierbij gekeken naar het relevante beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

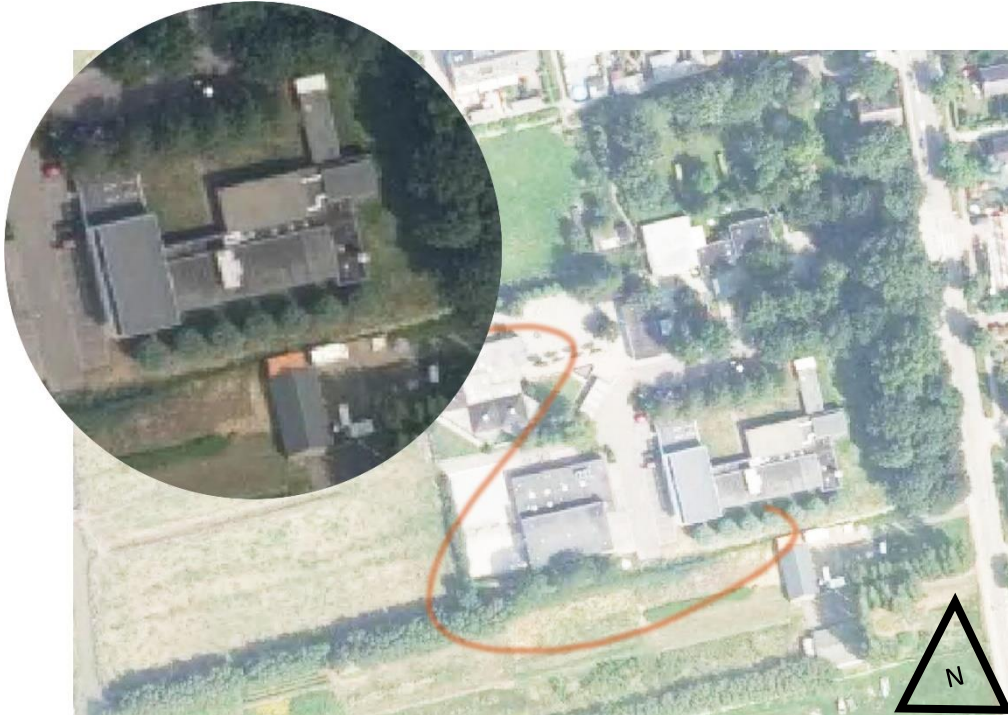
Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied, een projectomschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteitseisen worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

De Herenweg 151 ligt net achter het eigenlijke lint van de kern Rijnsaterwoude. De lintbebouwing is aan weerszijde van de Herenweg gesitueerd. Het perceel ligt aan een erfontsluitingsweg. Deze weg maakt een aantal percelen bereikbaar en vormt aan de noordzijde de begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde is een gymzaal gesitueerd. Ten zuiden en oosten van het perceel is een watergang aanwezig.



Figuur 2 Luchtfoto met uitsnede Herenweg 151, Rijnsaterwoude

2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Herenweg is op dit moment een kantoorpand aanwezig. De ingang van het kantoorpand ligt aan de aftakking van de Herenweg, tegenover een school en een gymzaal. De gymzaal maakt gebruik van de parkeerplaatsen voor het kantoorpand. De afgelopen jaren is de bebouwing erg in verval geraakt en wordt de plek door de lokale jeugd gebruikt als hangplek, omdat het erg rustig en afgelegen ligt.



Figuur 3 Bestaande situatie

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Herenweg 151 in Rijsaterwoude is opgenomen in het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude” van de gemeente Kaag en Braassem. Het perceel is bestemd als ‘Kantoor’ en heeft de dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie-1’ en ‘Waterstaat-Waterkering’. Daarnaast kent het perceel de gebiedsaanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied 3’. Het perceel is bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening, wonen, ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ heeft het beschermen van de aanwezige archeologische waarden tot doel. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. bouwwerken ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte gelijk blijft en gebouwd wordt op de bestaande fundering.
- c. bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 150 m².
- d. bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Een afwijkmogelijkheid met omgevingsvergunning is opgenomen indien aan de hand van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden aangetast.

Met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ worden de belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met het hoogheemraadschap.

Op grond van de gebiedsaanduiding kan het perceel gewijzigd worden naar ‘Wonen, Groen, Verkeer, Tuin en Water’.



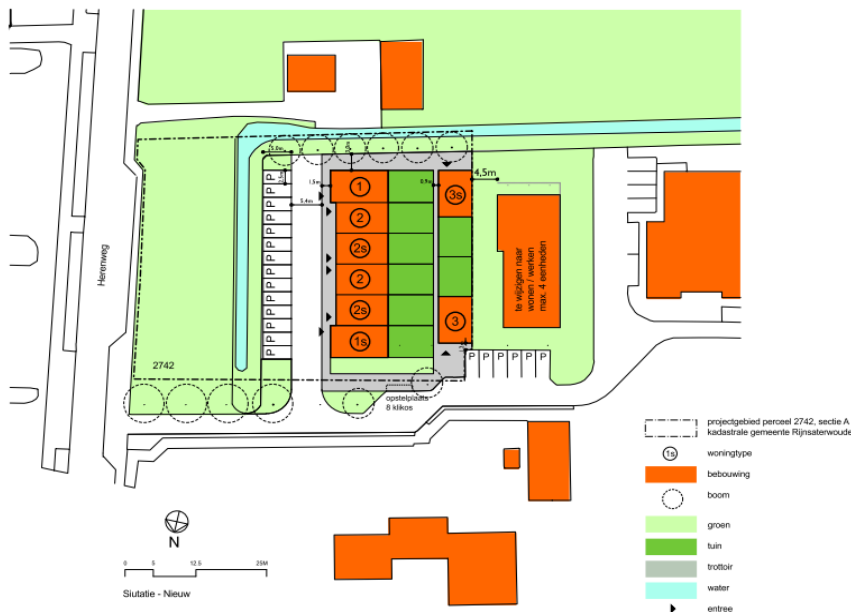
Figuur 4 Uitsnede “Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude”

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het huidige kantoorgebouw, een oud schoolgebouw, staat momenteel enige jaren leeg vanwege het niet kunnen vinden van een gebruiker. Zoals al beschreven in paragraaf 2.2 is de bebouwing in de afgelopen jaren erg in verval geraakt en wordt de plek door de lokale jeugd gebruikt als hangplek. Herontwikkeling van deze locatie is vanuit het oogpunt van de leefbaarheid gewenst. In het vigerende bestemmingsplan is de te ontwikkelen locatie al aangewezen als wijzigingsgebied. Aan het voornemen om woningbouw te realiseren wordt met dit plan uitvoering gegeven. Een verdere transformatie van de nabije omgeving naar woongebied is niet uitgesloten, maar is nog niet zeker en maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plan.

Op het oostelijk deel van het perceel worden de panden gesloopt en wordt een nieuwe straat gerealiseerd van acht woningen. Het betreft hier zes rijwoningen en twee vrijstaande woningen in de categorieën sociaal en vrije sector.

Het westelijk deel van de kantoorbebouwing wordt in beginsel niet gesloopt en krijgt een nieuwe woonfunctie, waarbij ruimte wordt geboden voor een combinatie met werken.



Figuur 5 Nieuwe situatie

Er is bewust gekozen bij de acht nieuwbouwwoningen, voor betaalbare, energiezuinige woningen voor startende kopers. Dit om in een lintdorp met beperkte sociale voorzieningen de jeugdige woningzoekenden de kans te geven een nieuwe, goede en energiezuinige grondgebonden woning te kunnen kopen.

De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Deze hebben een goothoogte van 5,9m en een nokhoogte van 10,6m. De vrijstaande woning hebben een kubusvorm en hebben een bouwhoogte van 6m. Deze woningen vormen qua stijl een overgang naar het huidige kantoorpand, maar ook naar de gymzaal en de school. De twee kubuswoningen worden gerealiseerd als sociale woningen.

De bij de plannen behorende parkeervraag wordt beantwoord door de realisatie van haaksparkeren in de nieuw te realiseren woonstraat. De parkeerbehoefte wordt verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan, middels een voorwaardelijke verplichting op gebruik.



Figuur 6 Kubuswoningen



Figuur 7 Gevelaanzichten rijwoningen



Figuur 8 Westelijk deel kantoorpand

2.5 Strijdigheid

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat woningen met daarbij behorende wegen en tuinen niet binnen de huidige bestemming kantoren zijn toegestaan.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 3' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen, Groen, Verkeer, Tuin en Water onder de voorwaarde dat:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 23 bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen maximaal 6,5m en 10 m bedraagt;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. voorzien van een goed woon- en leefklimaat;
- e. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt met het hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- i. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- j. dat het wijzigingsplan verkeerskundig inpasbaar is.

Het bouwplan is op onderdelen strijdig aan de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden – Rijnsaterwoude”, bijvoorbeeld de mogelijke woon-werkeenheden en een bouwhoogte van 10,5 meter.

2.7 Conclusie

Met het voorgenomen planinitiatief wordt een nieuwe economische drager gevonden van het gebied, waardoor huidige problematiek met onder meer hangjongeren, verval en sociale onveiligheid plaats maakt voor woonkansen voor starters en doorstromers en nieuwe mogelijkheden voor bedrijven en kantoren worden geboden. De planontwikkeling past op enkele onderdelen niet in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude”, waardoor is gekozen het voorliggende bestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude” vormt het moederplan voor dit bestemmingsplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels wordt dan ook als basis gebruikt voor het bestemmingsplan “Herenweg 151”. De plansystematiek laat ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling en legt de verkaveling op hoofdlijnen vast. Om dit te bereiken is gekozen voor een vrij gedetailleerde wijze van bestemmen, waarmee de locaties voor de diverse bestemmingen zijn gefixeerd. Per bouwvlak is het maximale aantal woningen vastgelegd. De stedenbouwkundige uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan hebben op deze manier hun plaats gekregen in het wijzigingsplan en zijn op hoofdlijnen juridisch verankerd.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Herenweg 151 te Rijnsaterwoude van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de "Nota Ruimte" (2006), "Structuurvisie Randstad 2040" en de "Structuurvisie voor de snelwegomgeving" (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Onderhavig plangebied betreft bestaand stedelijk gebied, waarbinnen van de ene naar de andere stedelijke functie wordt getransformeerd. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd is relatief beperkt. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verder uitgewerkt in paragraaf 3.2.1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie “Visie Ruimte en Mobiliteit”

De structuurvisie van de provincie Zuid-Holland “Visie Ruimte en Mobiliteit” is in werking getreden op 1 juli 2014. In deze visie wordt ingespeeld op het veranderende karakter van de samenleving. Er zijn structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu zichtbaar, waarvan nog onzeker is hoe deze zullen gaan uitwerken. Daarom gaat de provincie Zuid-Holland niet uit van een ‘eindbeeld 2030’, maar wordt de bestaande situatie als vertrekpunt genomen. De maatschappelijke vraag vormt de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op haar doelen. Dit doet de provincie aan de hand van vier rode draden:

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 huidige bebouwing kan niet optimaal worden benut. Er is geen markt voor de kantorenbebouwing. Hierdoor wordt momenteel geen gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Door in het gebied woningen te realiseren wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt de bebouwde ruimte beter benut. De gedeeltelijke sloop en nieuwbouw in het gebied sluiten daarmee aan op deze rode draden.

De provincie voert op basis van deze pijlers een “ja-mits” beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om hieraan te kunnen toetsen is de kwaliteitskaart ontwikkeld. Op deze kaart zijn vier lagen te onderscheiden:

1. Ondergrond: het plangebied ligt in het veencomplex.
2. Cultuur en natuurlandschappen: voor het plangebied geldt dat het in het veenlandschap ligt, meer specifiek in het droogmakerijlandschap. Deze zijn ontstaan uit natuurlijke meren en verveningen. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening. Het plangebied is al bebouwd en de bebouwing verandert niets aan de indeling van het landschap.
3. Stedelijke occupatie: het perceel gelegen in ‘steden en dorpen’, tegen de dorpsrand aan. Voor deze locatie geldt dat rekening moet worden gehouden met drie aspecten: kwaliteit van het front, contactkwaliteit en kwaliteit van de overlap. Hierbij is van belang dat er wel contrast is tussen de structuur van landschap en bebouwingsverkeveling, maar dat toch een geleidelijke overgang wordt gerealiseerd.
4. Beleving: er zijn in het plangebied geen identiteitsdragers en groengebieden aanwezig. Het plan wordt wel zorgvuldig ingepast in de directe omgeving.

Voor het plandeel waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat in hoofdstuk 4 van de toelichting is opgenomen.

3.2.2 Programma Ruimte

De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Er wordt met name ingegaan op de uitwerking van de bovengenoemde vier 'rode draden'. Centraal staat: hoe kunnen we de doelen die we nastreven met de rode draden ook werkelijk bereiken.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Ook voor het onderhavige plan wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

3.2.3 Verordening Ruimte 2014

In deze verordening, waarvan de geconsolideerde versie in werking is getreden op 1 juli 2015, wordt invulling gegeven aan het ruimtelijk beleid van de provincie.

Bij het voorliggende plan is sprake van een bestemmingswijziging van 'Kantoren' naar 'Wonen'. De locatie is in de verordening opgenomen als mogelijke locatie voor het ontwikkelen van kantoren, zoals opgenomen in artikel 2.1.2. Op deze wijze wordt een te ruime uitbreiding van kantoorlocaties voorkomen. In het onderhavige geval komt de kantoorfunctie juist te vervallen.

Bij een transformatie naar de woonfunctie moet getoetst worden aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', op grond van artikel 2.1.1.

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zonodig regionaal is afgestemd. De huidige kantoorfunctie komt niet meer overeen met de actuele behoeften in de markt. Het gemeentebestuur is zeer terughoudend ten aanzien van het toevoegen van woningen. Dit uitgangspunt is in het (moeder)bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" geborgd. In het moederplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen die transformatie en een beperkte uitbreiding toelaten. De wijzigingsbevoegdheid staat maximaal 23 nieuwe woningen toe. Het onderhavige plan blijft hier met 13 woningen in ruime mate onder en past daarmee binnen het gestelde gemeentelijk kader.
- b. In die behoefte wordt voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt in de dorpskern van Rijnsaterwoude en heeft al een stedelijke functie. Door het transformeren van 'Kantoren' naar 'Wonen' vindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied op zeer kleine schaal herstructurering plaats en is sprake van verduurzaming van het bestaand stads- en dorpsgebied.
- c. Aan het laatste toets criterium van de ladder komen we niet toe, omdat het plangebied in het bestaande stads- en dorpsgebied valt.

Binnen de regio heeft kwalitatieve afstemming plaatsgevonden. In het AO Wonen van d.d. 3 september 2015 is afgesproken dat Kaag & Braassem heeft besloten om deze ontwikkeling te vermelden in de planlijst inzake de Regionale Afstemming voorzover het niet meer dan 23 woningen betreft en het plan daarmee regionaal afgestemd is. De gemeente Nieuwkoop heeft aangegeven dat het plan wel binnen

het WBR moet plaatsvinden. Dit is het geval. De overige gemeenten in de regio hebben zonder voorwaarden ingestemd met deze woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling van in totaal maximaal 13 woningen past bij de aard en schaal van het gebied (artikel 2.2.1 lid 1) en kan goed worden ingepast in de omgeving. Bij nieuwbouw moet hierbij een beeldkwaliteitsparagraaf (artikel 2.2.1, lid 4) worden opgesteld. Voor het plandeel waar de nieuwbouw plaatsvindt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee voldoet het plan aan de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie

De “Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie” van de gemeente Kaag en Braassem is vastgesteld op 12 december 2011. Het doel van deze structuurvisie is het integraal in beeld brengen van vraagstukken en kansen en deze te gebruiken als bouwstenen voor een helder toekomstperspectief. Het stuk is hiermee de basis voor nieuw te maken beleid op gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, economie, toerisme, landschap en bestemmingsplan.

In de structuurvisie wordt voor de kernen binnen Kaag en Braassem een onderscheid gemaakt in 'Groen- en groeikernen'.

In de volgende tabel zijn de perspectieven van een groen-/groeikern weergegeven.

	Groeikernen	Groenkernen
Woningbouwopgave	Kwantitatief (en kwalitatief) uitbreiden woningaanbod	Kwalitatief uitbreiden woningaanbod
Commerciële voorzieningen	Versterken commerciële voorzieningen	Selectief aanbod commerciële voorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen	Versterken maatschappelijke voorzieningen	Selectief aanbod en bundelen maatschappelijke voorzieningen

Voorts wordt er voor het beleidsveld recreatie aangestuurd op het benutten van de aanwezige recreatieve kansen. Hierin zit ook de wens opgenomen om de huidige relatie tussen het water en het land te laten bloeien. Voor wat betreft de volkshuisvesting heeft de “Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie” beide vigerende woonvisies (van voormalig Alkemade en Jacobswoude) in zich opgenomen.

De kern Rijnsaterwoude is aangemerkt als 'groenkern'. Het document stuurt aan op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod voor alle groenkernen en dat wordt ingezet op de uitbreiding van kwalitatief woningaanbod. In Rijnsaterwoude wordt slechts een beperkte uitbreiding op kleine schaal toegestaan. De ontwikkeling aan de Herenweg 151 maakt hier onderdeel van uit. Het betreft geen op zichzelf staande toevoeging van woningen, maar de transformatie van het perceel. Door deze transformatie wordt een kwalitatieve verbetering van dit perceel bereikt. Het in ongebruik geraakte gebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en het perceel krijgt een nieuwe functie. Door de toevoeging van de woningen ontstaat een economisch uitvoerbaar plan. Aangezien 23 woningen door de gemeenteraad als passend binnen de MRSV zijn gezien, wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan goed aansluit bij de MRSV.

3.3.2 Welstandsnota

In 2009 zijn de gemeenten Alkemade en Jacobswoude samengegaan in de nieuwe gemeente Kaag en Braassem. Omdat Alkemade wel welstandsbeleid had en Jacobswoude niet, heeft de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Kaag en Braassem op 29 juni 2009 besloten het hele grondgebied van Kaag en Braassem vrij te stellen van welstandsbeleid, behalve bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. Met een specifiek welstandsbeleid voor beschermde dorpsgezichten en monumenten streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter. Dit specifieke welstandsbeleid is op 6 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

De welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. De welstandsnota van Kaag en Braassem is bedoeld om de cultuurhistorische waardevolle panden en gebieden te beschermen. Kaag en Braassem kent op het moment nog geen beeldkwaliteitplannen. In de toekomst kunnen voor grotere uitbreidingsgebieden beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt naast het stedenbouwkundig plan een toetsingskader voor de te ontwikkelen bebouwing binnen het plangebied. Wanneer een gebied 'af' is, en de status van beheersgebied krijgt, kan gekozen worden voor een welstandsvrije of welstandsluwe situatie of het gebied op te nemen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan is dan het toetsingskader voor de welstandstoets.

Voor het onderhavige gebied gelden geen specifieke welstandseisen. De beeldkwaliteitsparagraaf kan gebruikt worden als toetsingskader voor de welstandstoets indien deze wordt opgenomen in de welstandsnota.

3.3.3 Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem

Na de fusie van de gemeente Alkemade en Jacobswoude op 1 januari 2009 bestond er nog geen regeling voor beroep aan huis voor de gemeente Kaag en Braassem. Afhankelijk van het woonadres was door het verschil in de diverse bestemmingsplannen beroep aan huis bij recht, na ontheffing of in zijn geheel niet toegestaan. Op 24 november 2009 is daarom de notitie "Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem" vastgesteld om een einde aan deze rechtsongelijkheid te maken. De beleidsnotitie bevat een basisregeling om beroep aan huis ruim maar zonder uitstralingseffecten mogelijk te maken. De woonomgeving mag geen hinder hebben van het vestigen van beroep aan huis door een burger. De ruimhartigheid is vooral besloten in het gegeven dat 40% van het woonoppervlak (max. 50 en 100 m²) voor het beroep aan huis gebruikt mag worden en dat er geen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het te gebruiken woonoppervlak.

In de planregels van voorliggend bestemmingsplan is de in de notitie "Beroep aan huis gemeente Kaag en Braassem" gegeven basisregeling verwerkt.

Voor het meest westelijk deel van het plangebied is door toedoen van de aanwezige bebouwing een specifieke regeling opgenomen. De gewenste bedrijfsoppervlakte bij de appartementen is namelijk meer dan de toegestane 40%. Voor dit deel is lichte bedrijvigheid tot maximaal categorie 1 toegestaan.

3.3.4 Nota Vereveningsfondsen

De gemeente Kaag en Braassem heeft beleidsambities ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen. De gemeente wil blijven zorgen voor voldoende kavels voor sociale woningen in de kernen van de gemeente. Ruimtelijke bouwplannen moeten voldoen aan de parkeernorm uit bijvoorbeeld de richtlijnen van het CROW. Om meer flexibiliteit bij de toelating van bouwplannen te creëren ten aanzien van een verplicht aantal parkeerplaatsen is een fonds voor parkeren ingesteld.

Het aantal woningen dat mogelijk gemaakt wordt is 13. Op basis van de nota vereveningsfondsen zijn er vier sociale woningen noodzakelijk. In de eerste fase worden 8 woningen gebouwd. De woningen variëren in de prijsklasse van 175.000,-- euro tot 235.000,-- euro. In het plan van 8 woningen zijn op

basis van 30% sociale woningbouwnorm, twee woningen opgenomen met een indexatie prijs VON van 175.000,-- euro. De geplande kubuswoningen zijn daarmee aangewezen als de sociale component van dit plandeel.

De overige twee sociale woningen zijn op dit moment niet in het plan opgenomen. In overleg met de gemeente wordt, gelet op het maatschappelijk belang van de herstructurering van deze locatie, flexibiliteit in de bestemmingsplanregeling opgenomen. Daarbij wordt mogelijk gemaakt dat voor het overige plandeel de verplichting van 30% sociale woningbouw financieel kan worden afgedragen aan de gemeente.

Er worden in het plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en daarom zal geen bijdrage in het fonds voor parkeren worden gestort.

Berekening:

Op basis van de norm 0,3 obv aantal woningen (totaal 8) is afgerond 2 woningen sociaal norm per 1-113 = € 172.750,= met indexatie prijzen VON € 175.000.

Kavel	Type Soort.	Grond	BVO (GBO ca. 82,5%)	Prijs V.O.N
W1	Hoekwoning	Ntb	172	€ 235.000
W2	Tussenwoning	Ntb	152	€ 225.000
W3	Tussenwoning	Ntb	152	€ 225.000
W4	Tussenwoning	Ntb	152	€ 225.000
W5	Tussenwoning	Ntb	152	€ 225.000
W6	Hoekwoning	Ntb	172	€ 235.000
W7	Plat dak woning	Ntb	75	€ 175.000
W8	Plat dak woning	Ntb	75	€ 175.000
			1102	€ 1.720.000

Turn Key prijs per woning:

Prijs tussenwoning	= € 225.000,= vrij op naam	4 stuks
Prijs hoekwoning	= € 235.000,= vrij op naam	2 stuks
Prijs woning plat dak	= € 175.000,= vrij op naam	2 stuks

Figuur 9 Turn Key prijzen per woning

3.3.5 Nota Inbreidingslocaties

In de “Nota Inbreidingslocaties” zijn kaders opgenomen om de wenselijkheid van bepaalde inbreidingsinitiatieven te bepalen. De harde aspecten zijn in de wet geregeld, maar er zijn ook aspecten waar geen pasklaar antwoord voor is. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de afzonderlijke dorpen. Inbreidingsinitiatieven kunnen grote invloed hebben op deze bestaande karakteristiek die in veel gevallen gekoesterd wordt door de inwoners.

Het dorp Rijnsaterwoude wordt gekarakteriseerd door de lintbebouwing aan de Herenweg. Van oudsher waren er bebouwingsconcentraties ter hoogte van de Schoolstraat/Overbuurt en bij de kruising met de Leidse Vaart. Ten westen van de Herenweg zijn in de polder twee nieuwbouwbuurtten gerealiseerd. De ene buurt sluit aan bij het cluster van de Schoolstraat/Overbuurt en de andere bij de Leidse Vaart. Zodoende bestaat het dorp nog steeds uit twee bebouwingsconcentraties.

Het plangebied valt tussen deze locaties in, net achter de bestaande (lint)bebouwing. In de Nota Inbreidingslocaties wordt een aantal concrete bouwvoorwaarden gegeven voor de echte lintbebouwing in het dorp. Het plangebied ligt net achter deze lintbebouwing. Het betreft een kantorenlocatie die niet meer aansluit bij de huidige behoeften in de markt. Bij de uitwerking van het woningbouwplan is rekening gehouden met de bouwbeperkingen uit het (moeder)bestemmingsplan

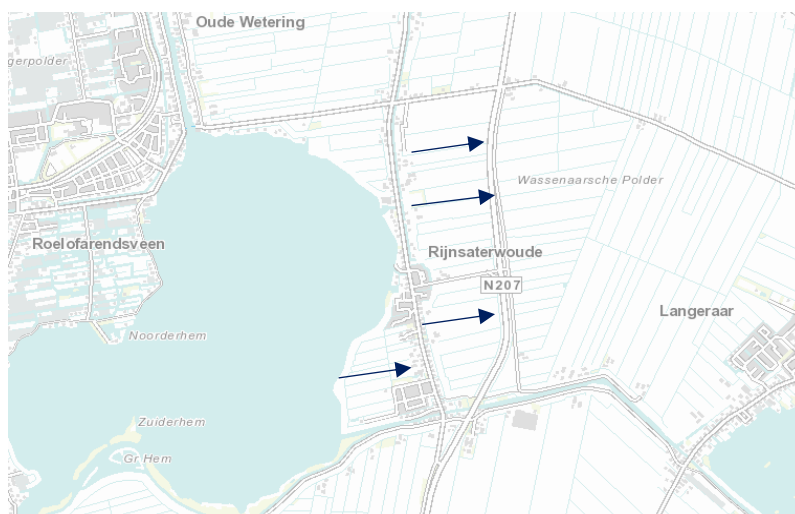
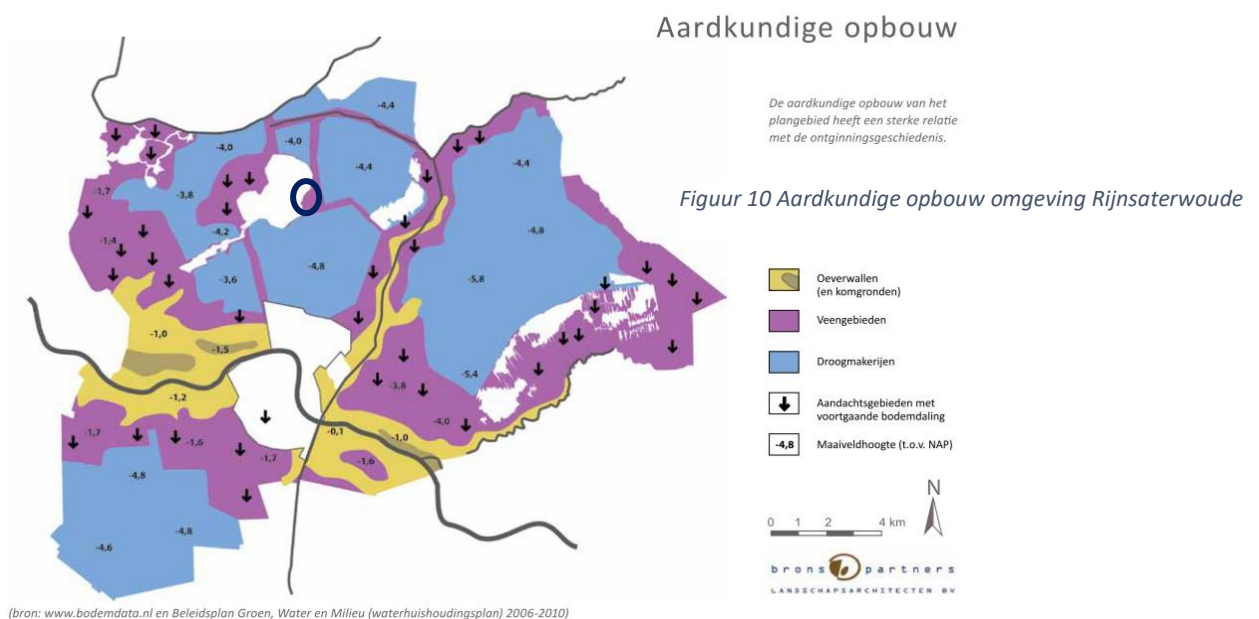
(dat al rekening houdt met deze nota) en voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan past binnen de kaders van deze nota.

4 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de landschappelijke karakteristieken van het gebied rondom Rijnsaterwoude. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling aan de Herenweg 151 past in en versterking geeft aan de bestaande landschappelijke elementen.

4.1 Historische structuur

Rijnsaterwoude is ontstaan langs de oude noord-zuidverbinding aan de oever van het Braassemmeer. De lintbebouwing langs de Herenweg ligt op een strook bovenland in het veenlandschap tussen twee diepe droogmakerijen. De droogmakerijen zijn in de 17^e en 18^e eeuw drooggemalen. In deze droogmakerijen werd de richting en de breedte van de vroegere slagenverkaveling aangehouden en dit is als zodanig nog in het landschap herkenbaar. Alleen de kleistroken langs de 'veenrivieren' kwamen voor bewoning in aanmerking. Het lint langs de Herenweg is zo'n kleistrook.



Figuur 11 Landschapsstructuren

De oorsprong van bijna alle huidige kernen van de gemeente Kaag en Braassem is hieruit af te leiden. Het zijn veelal lineaire bebouwingslinten. Na de Tweede Wereldoorlog, vooral in de jaren '60 en '70 breidde de bebouwing zich uit. Niet langs de bestaande lijnen, maar door de aanleg van compacte woonwijken 'achter' de linten.

Authentiek Lint

Rijnsaterwoude is een lintdorp langs de Herenweg. Van oudsher kent het dorp twee verdichtingen van bebouwing in het lint. Een ter hoogte van de Schoolstraat/Overbuurt; de andere ligt iets zuidelijker bij de kruising met de Leidse Vaart. In de jaren zestig is bij beide verdichtingen een nieuwbouwwijkje in de polder toegevoegd.

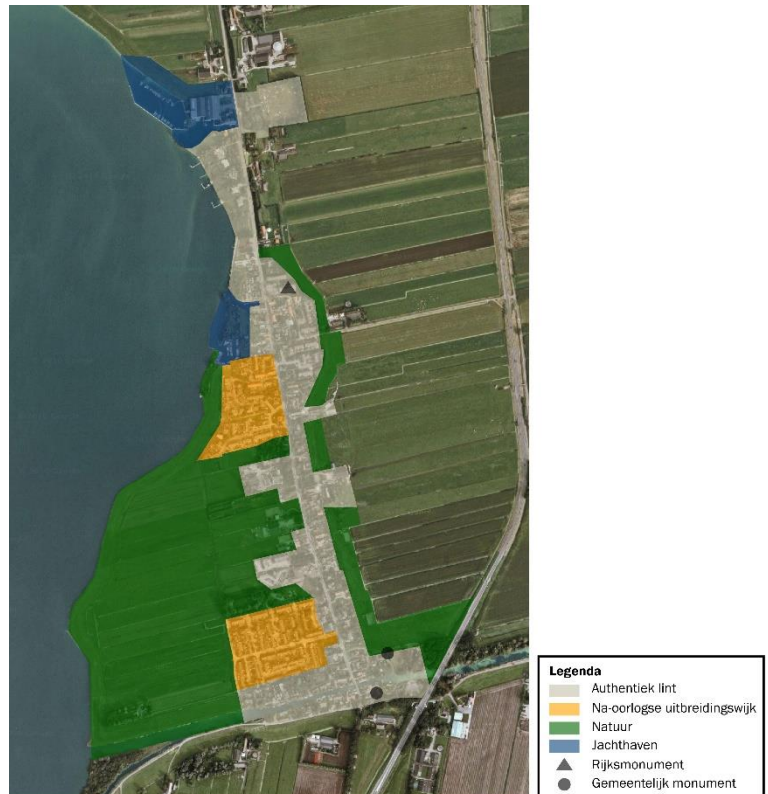
Het karakter van het lint is divers en kleinschalig. De lintbebouwing langs de Herenweg bestaat uit woningen, enkele winkels en kleine bedrijven. Naast monumentale gebouwen heeft Rijnsaterwoude nog enkele monumentale boerderijen binnen de grenzen. Het lint verbindt de noordelijk gelegen uitbreidingskom met de zuidelijk gelegen naoorlogse uitbreidingswijk. Aan de noordzijde kent het lint een kom, dat tevens als centrum aan te merken is.

Naoorlogse uitbreidingswijken

Aansluitend aan de kom ligt een uitbreidingswijk. Een tweede uitbreidingswijk is gelegen aan de zuidzijde van het lint. Beide wijken liggen aan de westelijke zijde, tegen het lint aangebouwd.

Natuur, dijktaalud oostelijke zijde lint

Ten oosten van het lint en de kom bevindt zich een dijktaalud dat zorgt voor een groene rand om de lintstructuur. Dit dijktaalud valt bestemming op deze rand zorgt voor een natuurlijke grens tot het achterland, die op sommige delen wordt verbreed met een strook water.



Figuur 12 Opbouw lintbebouwing

Suyderbon

Het gebied Suyderbon, ten westen van Rijnsaterwoude, kenmerkt zich als een uitgestrekt grasland met een agrarische bestemming. In het verleden is onderzocht of dit gebied zich leende voor uitbreiding van de zuidelijk gelegen woonwijk. Uit het onderzoek bleek echter dat er binnen Rijnsaterwoude geen vraag is naar een uitbreiding van het woningaanbod op dergelijke schaal. In de toekomst kan dit gebied wellicht worden ingezet om ruimte te bieden aan de recreatieve ontwikkelingen.

Het Hollandsche plassengebied

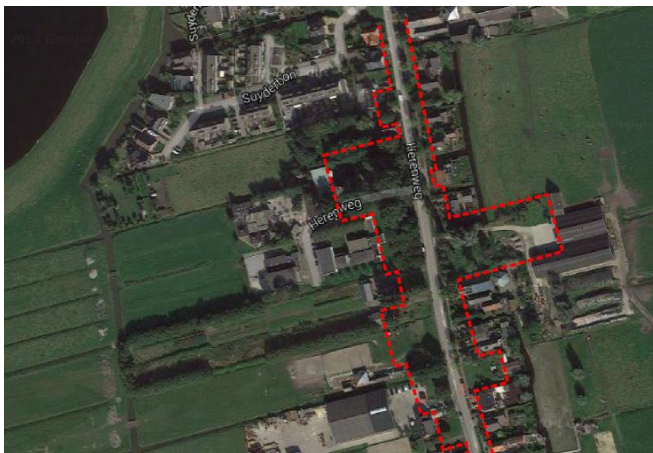
Ondanks de directe nabijheid van het water ontbreekt de relatie met de kern. Grotendeels ligt dit in het feit dat Rijnsaterwoude van het water wordt gescheiden door een dijk van enkele meters hoog ten opzichte van het achterliggende gebied Suyderbon. Aan de noordzijde, waar het water dichterbij ligt, ontbreekt de relatie met de kern.

het lint trekt, is de relatie tussen de kern en het water duidelijker. Dit uit zich in de aanwezigheid van twee jachthavens.

4.2 Bestaande stedenbouwkundige structuur Lintbebouwing Rijsaterwoude

Het plangebied is gelegen net achter het authentieke lint. Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn, de kleinschaligheid en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt.

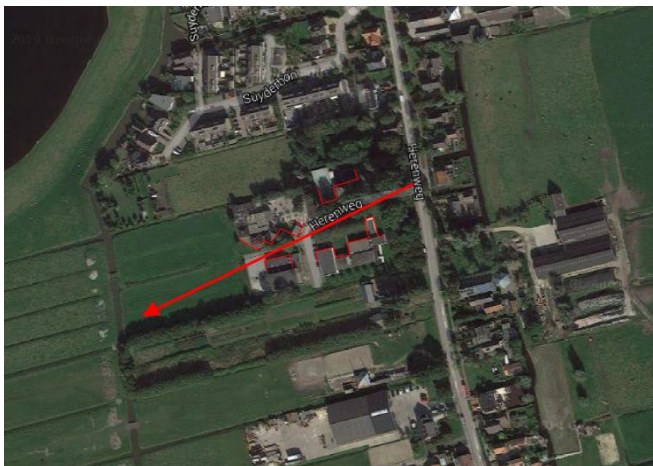
De huidige invulling van het plangebied wijkt qua functie en stedenbouwkundige opzet sterk af van dit beeld. De nieuwe invulling zoekt qua architectuur aansluiting bij de gelaagdheid in historische opbouw van de omgeving en met de stedenbouwkundige opzet wordt een verbinding gelegd tussen deze omgeving en de achterliggende systematische woningbouw.



Figuur 13 Foto diversiteit lintbebouwing

Bebouwing

De bebouwing kent een sterk afwisselende rooilijn met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en de kleinschaligheid wordt versterkt.



Figuur 14 Uitsnede luchtfoto met zichtlijn

Een nadeel van lintbebouwing is dat het vanaf de weg niet altijd mogelijk is het landschap achter de lintbebouwing te beleven. Vanaf de Herenweg is het achterliggende landschap wel te zien en is het de moeite waard om deze zichtlijn te behouden.

Door de afwisseling van de nokrichting haaks en soms parallel aan de weg, ontstaat een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld. De hoogte van de bouwmassa's is over het algemeen een laag + kap of maximaal twee lagen + kap in de naoorlogse uitbreidingen.



Figuur 15 Foto's bebouwing omgeving plangebied

Geschakelde woningen

Naast de eenschalige lintbebouwing zijn er geschakelde woningblokken. Deze zijn gegroepeerd aanwezig en bevinden zich voornamelijk achter de lintbebouwing

De geschakelde woningen bestaan vooral uit twee woonverdiepingen en een zolderkap. De materialisering is metselwerk met keramische dakpannen. Een serie van geschakelde woning varieert voornamelijk tussen de drie en acht woningen.



Figuur 16 Uitsnede luchtfoto series geschakelde woningen

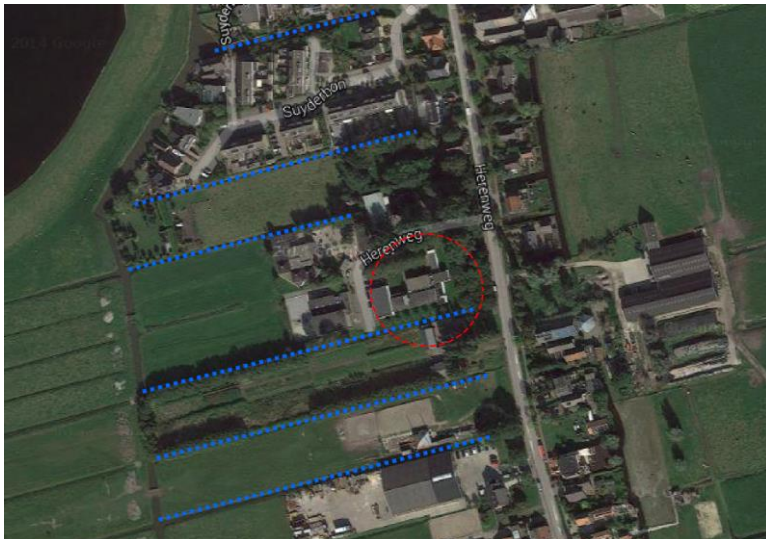
Verkaveling, groen en water

Tot aan de weg is het gehele talud ingevuld met groen. Het groen in de vorm van bomenrijen volgt de slagenverkaveling. Het dijktaalud is grotendeels begroeid met bomen en lage struiken.



Figuur 17 Uitsnede luchtfoto met groenstructuur

Het plangebied ligt in de slagenverkaveling van de droogmakerijen. De slagenverkaveling is duidelijk zichtbaar aan de langgerekte slootjes, de richting en de breedte van de vroegere slagenverkaveling is als zodanig nog in het landschap herkenbaar. Belangrijk is dat de nieuwe bebouwing deze kwaliteit niet zal verstoren.



Figuur 18 Uitsnede luchtfoto met slagenverkaveling

4.3 Verkavelingsplan

De volgende uitgangspunten zijn voor het gebied vastgesteld:

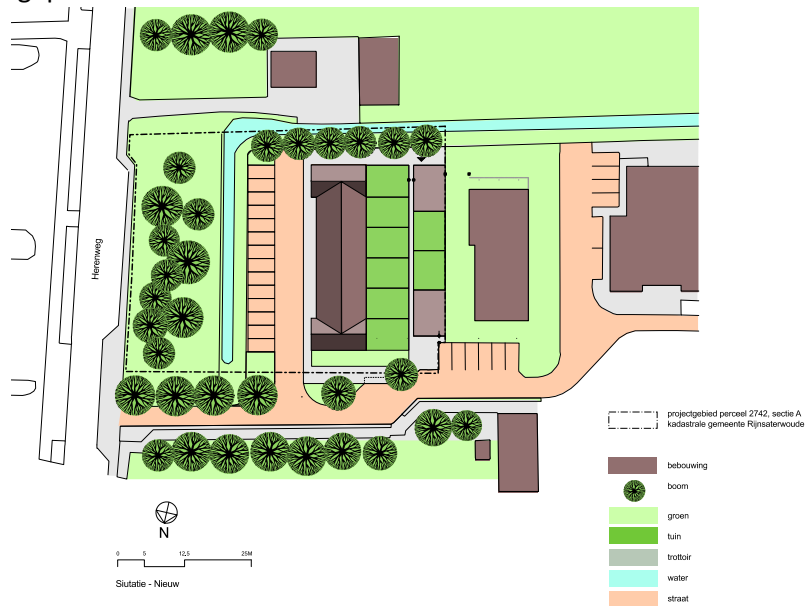
- de stedenbouwkundige opzet en de architectuur worden qua structuur, morfologie en materialisatie direct aangesloten op en afgeleid van de bestaande lintbebouwing aan de Herenweg:
 - 1) behouden rooilijn,
 - 2) compactheid 'achter het lint',
 - 3) groen op de dijk,
 - 4) zichtlijn naar het achtergelegen groen,
 - 5) en behoud open water als kenmerk van de slagenverkaveling



Figuur 19 Uitsnede luchtfoto met stedenbouwkundige opzet

- een duidelijke herkenbaarheid van het nieuwe plan aan de Herenweg: ontwerpen in een klassieke, landschappelijke toon aan de weg- / dijkzijde, afgewisseld met moderne bebouwing erachter.

- Als hoofdropzet is gekozen voor een rijtje geschakelde woningen aan de dijk met een markante jaren dertig stijl die qua massa en oriëntatie aansluit op de bestaande lintbebouwing op de Herenweg. Om de overgang te maken tussen de woningen met een kap en de achterliggende modernere volumes met platte daken worden er twee tweelaagse vrijstaande woningen geplaatst.



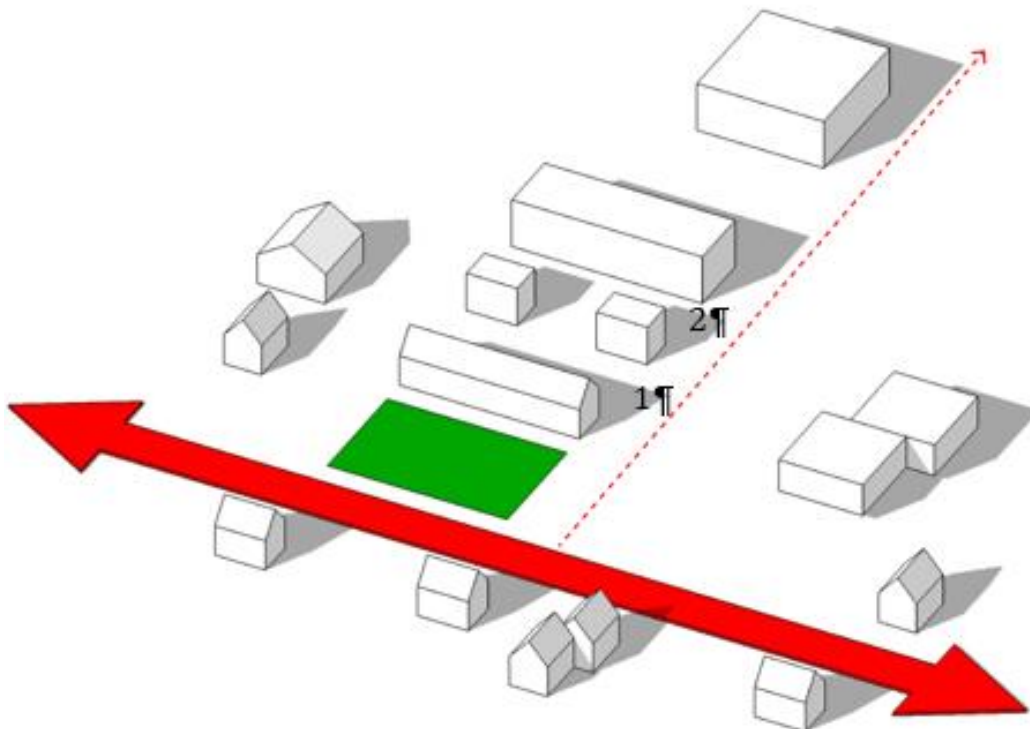
Figuur 20 Hoofdropzet plangebied

4.4 Beeldkwaliteit

Doelstelling is om van de Herenweg een onderscheidende woonomgeving te maken met een eigen herkenbare uitstraling en identiteit, die aansluit in volume en vorm met de omliggende bebouwing. Voor de architectonische vormgeving van de gebouwen geldt primair dat er een duidelijke onderlinge verwantschap zal moeten bestaan tussen de grondgebonden rijwoningen aan de Herenweg dijkzijde, terwijl variaties achter de rijwoningen mogelijk moet zijn: zoals woningen met platte daken, welke aansluiten op de bestaande bebouwing zoals het kantoor, de school en de gymzaal.

Architectonisch is vanaf het prille begin gedacht in een benadering die aansluit op de verschillende verschijningsvormen in het dorp. Uiteindelijk is aangestuurd op twee verschijningsvormen:

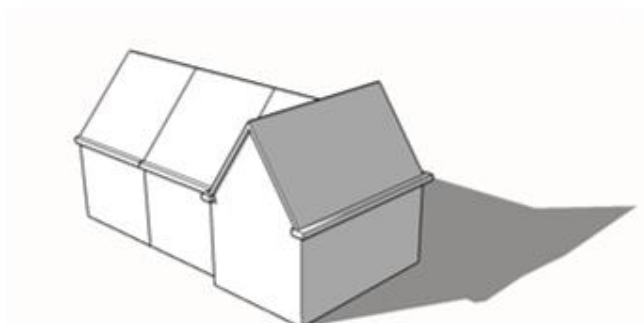
1. een “traditionele” stijl voor de geschakelde woningen. De volumes en het materialiseren – metselwerk met kap en keramische dakpannen – sluit aan bij de bestaande geschakelde woningen.
2. een “moderne” stijl voor de vrijstaande woningen. De volumes en het materialiseren – stucwerk, kubistische vorm – sluit aan bij het bestaande kantoor.



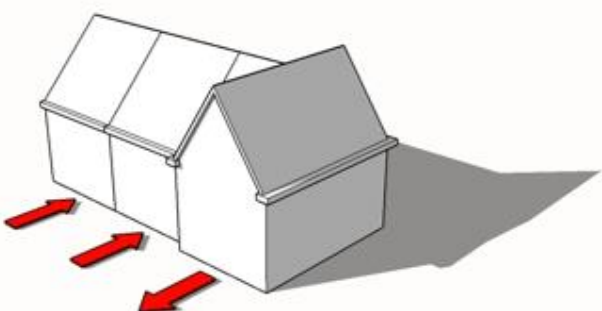
Figuur 21 Verschijningsvormen

Bouwworm met kap

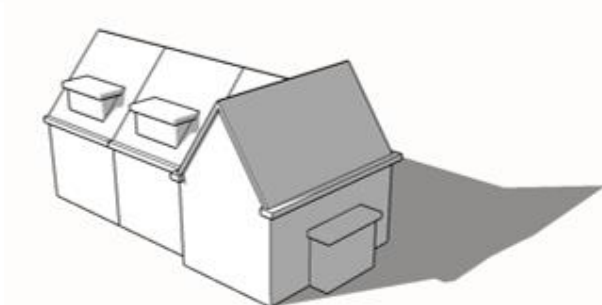
Hoofdgebouw



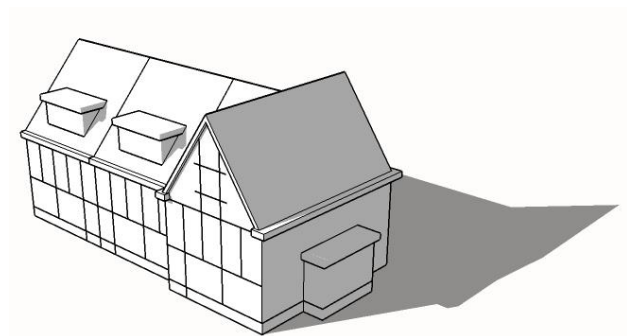
- Hoofdvolume twee lagen met kap



- Duidelijke beëindiging rijtje door verspringing gevellijn en kopwoning met dwarskap

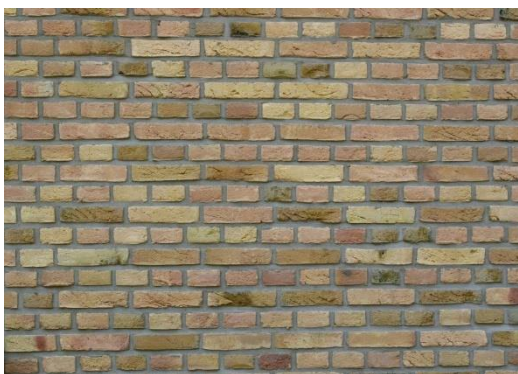


- Duidelijk onderscheid hoofdvolume en dakkapellen en aanbouwen



- Gevel evenwichtig verdeeld

Materiaal en kleurgebruik



Referentie gemeleerde bruine/rode baksteen



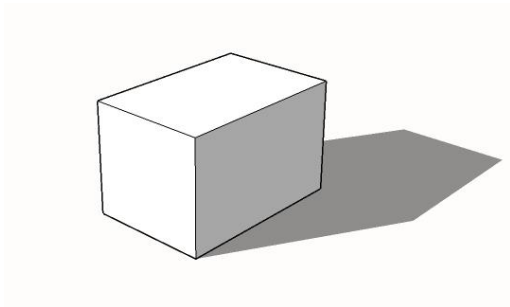
Referenties gemeleerde rode dakpan en een antraciet dakpan met een rustieke patina

Referenties

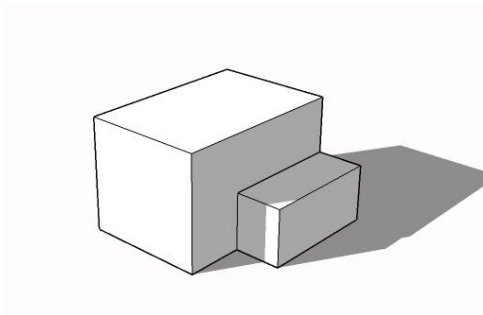


Bouwvorm platte daken

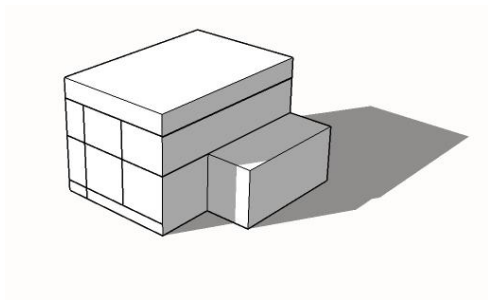
Hoofdbouwmassa



- Hoofdvolume kubistische vorm



- Duidelijk onderscheid hoofdvolume en aanbouwen



- Gevel evenwichtig verdeeld

Materiaal en kleurgebruik



Referenties stucwerk gecombineerd met hout

Openbare ruimte/erfafscheiding

Verharding

Er wordt gestreefd naar een rustig beeld. Om dit te bereiken worden:

- de parkeerplaatsen en het trottoir zijn via een overrijdbare band of vlakke markering onderscheiden. Hierdoor wordt een slingerende trottoirband voorkomen.
- De verharding heeft een rustieke uitstraling en bestaat bij voorkeur uit gebakken straatklinkers cq. betonstraatstenen met een kleurvaste deklaag.



Groen

Voor de groenvlakken wordt gras of een andere bodembedekker voorgesteld. Bij voorkeur een onkruid onderdrukkende beplanting.



Verlichting

Om de rustige samenhangende sfeer te ondersteunen wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de bestaande verlichting.

Erfafscheiding

Op de voorste perceelsgrens (grenzend aan de dijk) geen erfafscheiding of een lage bladhoudende haag aanplanten < 1 meter. Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een gemetselde erfscheiding toepassen die integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel dan wel een blad houdende haag realiseren, of een combinatie van deze twee.



4.5 LIOR

De openbare ruimte volgt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte V 5.0, de LIOR. De belangrijkste randvoorwaarden welke van toepassing zijn voor de openbare ruimte in het LIOR zijn:

Rijbaan

- Betonstraatstenen voor rijbanen zijn van het keiformaat, type kleurvast, dikte 80 mm
- Aanbrengen in keperverband met bisschopsmutsen met een strekse laag langs de rijbanen

Indien het wegprofiel afwatert naar één zijde, dient alleen een gootlaag aan de zijde van de kolken te worden aangebracht.

Trottoirs

- De trottoirbreedte is minimaal 1,50 m.
- Breedte is 2,10 m indien kabels en leidingenstrook onder het trottoir gelegen is,
- exclusief kantopsluitingen.
- Bij aanwezigheid van K&L is het zandbed onder het trottoir ca. 1,00 m dik;
- Langs de kantopsluiting een rij met hele tegel;

Parkeervakken

- Bestrating uitvoeren in betonstraatstenen keiformaat, kleur zwart kleurecht, dikte 80 mm
- Straatwerk uitvoeren in elleboogverband.

- Scheiding tussen parkeervakken door middel van 1 – 1 streep, betonstraatstenen keiformaat, kleur wit, dikte 80 mm.
- Daar waar haakse parkeervakken grenzen aan openbaar groen of speelruimte, worden stootbanden met voet, afmetingen 200x200x1000 mm met 1 afgeronde kop, kleur grijs, twee stootbanden per parkeervak, toegepast.

Openbare verlichting

- De gemeente Kaag en Braassem is overgestapt op toepassing van LED armaturen met lichtkleur neutraal wit (4000Kelvin). Dimbaar in overleg met de gemeente.
- Lichtmasten aluminium, conisch, geanodiseerd en voorzien van HDPE zwart grondstuk.
- Openbare verlichting altijd plaatsen in openbare grond.
- Nummeren lichtmasten in overleg met gemeente Kaag en Braassem.
- Nummeren van geplaatste lichtmasten met een retroreflecterend 'standaard' gele sticker met zwarte cijferopdruk. Fabricaat 3M, afmeting: b x h = 25 x 38 mm met cijferhoogte 32 mm.
- Algemene voedingkabel, EO-YMeKasz, minimaal 4 x 6 mm² en maximaal 4 x 10 mm² toepassen.
- Lichtmasten niet achter de bomenlijn plaatsen.
- Toepassen van rijgsysteem (geen moffen en verbinding toepassen buiten de schakelkast).
- Bij nieuw te plaatsen of te vervangen masten en armaturen wordt er gekozen voor een eigen besturingssysteem.
- Voor ieder ontwerp van de openbare ruimte is een verlichting plan inclusief,
- verlichtingssterkte en berekeningen noodzakelijk. In overleg met de gemeente wordt het plan beoordeeld. Het verlichtingsplan moet voldoen aan de classificering volgens de aanbevelingen van NSvV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde), ROVL- 2011 en het politiekeurmerk "Veilig Wonen".

	Waarde
Ligging	Geen armaturen aan gevels bevestigen
	Afstand tot bomen dient groter of gelijk te zijn aan de lichtpunthoogte
	Plaatsen van een lichtmast in verhoogd trottoir minimaal 30 cm achter achterkant trottoirband
	Indien gevaar voor aanrijding aanwezig is, dienen de lichtmasten hiertegen te worden beschermd
Materiaal	Binnen de bebouwde kom "wit" licht toepassen
	Energiezuinige elektronische voorschakelapparatuur toepassen
	EnergiezuinigeLED-armaturen toepassen, minimaal B-label.
	Kleur neutraal wit 4000 Kelvin,
	Verlichtingsarmatuur, minimaal B-label.
	Verlichting uitvoeren met dimmer. Per lichtmast instelbaar.
	Geanodiseerde conische aluminium lichtmasten met HDPE grondstuk (zwart) toepassen.
	Bij invoeren van 3 kabels in fagetkastje, aangepaste trekontlastingbeugel gebruiken.

4.6 Visualisatie



Figuur 22 Visualisatie plangebied

In bovenstaande afbeelding is een visualisatie van het plangebied weergegeven, waarbij rekening is gehouden met alle in dit hoofdstuk benoemde kenmerken en voorwaarden.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In het kader van dit bestemmingsplan is door Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau op 30 maart 2011 een verkennend NEN bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met kwik en lood aangetoond. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met lood gemeten. Deze verhoging is waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

Het criterium voor nader onderzoek wordt door genoemde parameters niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen bodemkwaliteit kan aanvaardbaar worden geacht en vormt zodoende geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele grondafvoer. De vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande bestemming van het gebied. De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.1.2 Geluid – Wegen, spoor en industrie

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industriegebied. Er zijn daarom geen beperkingen op dit onderdeel voor het plan.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan op dit onderdeel.

Het plangebied grenst aan de Herenweg, welke is aangewezen als een 30-kilometerzone. De Herenweg is daarmee niet gezoneerd en akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dienen de binnenwaarden zoals voorgeschreven in het bouwbesluit gehaald te worden. Het plangebied is omgeven door geluidgevoelige bestemmingen. Er is geen reden om aan te nemen dat de voorgeschreven binnenwaarden niet gehaald kunnen worden.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een basisschool. Het plan ligt een afstand van 10 meter en gezien de openheid van het gemengde gebied is geen onevenredige geluidsoverlast van spelende kinderen te verwachten. Een nadere onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 5.1.4.

5.1.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' en staat ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het "Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw".

Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw

In het “Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw” zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie

- gevoelige bestemmingen (volgens het Besluit gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg.

Extra ambitie

- handhaving van 5% tot 10% lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM₁₀ voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is. 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 Kaag en Braassem nergens hoger zijn dan 35 µg/m³ (2015). De PM_{2,5} concentraties zijn nergens hoger dan 16 µg/m³ (2015). Het is 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 “Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw”.

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. De ontwikkelingen die bij recht in het voorliggende plan zijn opgenomen zijn zodanig kleinschalig dat deze aangemerkt kunnen worden als ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtkwaliteit. 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

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

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

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

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

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

Ten zuiden van het plangebied zijn een agrarisch bouwvlak en een bedrijfsbestemming (maximaal categorie 2) aanwezig op respectievelijk (circa) 70 en 80 meter afstand. Aan de oostzijde is op circa honderd meter een agrarisch bouwvlak gesitueerd. Gelet op de afstand is er geen overlast te verwachten voor de nieuwe woningen. Voorts bestaan er op kortere afstand reeds woningen die maatgevend zijn voor de omliggende bedrijven. In de “Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012” is een aanvullende norm opgenomen voor geurhinder van rundvee- en paardenhouderijen. Vanaf de buitenzijde van een diervverblijf tot een geurgevoelig object moet binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter afstand worden gehouden. Aan deze norm wordt voldaan. De ontwikkeling levert dan ook geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven.

Aan de noord en westzijde dient rekening gehouden te worden met een aanwezige gymzaal en een school. Voor deze functies is mogelijke overlast door geluid maatgevend. De Herenweg 151 en de aan de ontsluitingsweg grenzende percelen vormen tezamen een gemengd gebied aan de rand van de dorpskern Rijnsaterwoude. Zowel de school als de gymzaal zijn ingedeeld in categorie 2 als bedoeld in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Voor het onderhavige gebied betekent dit dat een minimale afstand van 10 meter aangehouden dient te worden tot gevoelige bestemmingen, zoals woningen.



Figuur 23 Verbeelding Herenweg 151, met gearceerd de zone tot de aangrenzende bestemmingen

De voorgaande figuur laat een zone van 10 meter (gearceerd) zien vanaf de aangrenzende maatschappelijke bestemmingen. Tussen de dichtstbijzijnde woning en het schoolplein is de afstand net iets minder dan 10 meter. Echter, op de tekening is van de uiterste buitengrenzen van de bestemming uitgegaan. Het daadwerkelijke schoolplein ligt op iets grotere afstand dus wordt geconcludeerd dat de 10-metergrens ook hier wordt gehaald.

De geprojecteerde woningen en de bijbehorende tuinen liggen allen buiten deze zone. Het gebruik van de gymzaal (met name door de school) is vooral overdag en in de vroege avonden.

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Scholen en de daarbij behorende schoolpleinen zijn gebruikelijk in een gemengde woonomgeving en het daarbij behorende geluid is daarmee niet gebiedsvreemd. Op schoolpleinen wordt gespeeld door kinderen. Dit veroorzaakt lawaai door stemgeluid en kan tot overlast leiden. De gehanteerde normafstand is niet in alle gevallen een garantie dat er geen overlast ontstaat. De Raad van State geeft hierbij aan dat hierbij vooral gedacht moet worden aan speelterreinen op binnenplaatsen. Door de inrichting en akoestiek van een dergelijk binnenterrein kan wel degelijk overlast ontstaan (zie ook de uitspraak ABR 27/05/2009, Zaanstad, 200806534/1).

De school en de bijbehorende buitenspeelruimte liggen in de onderhavige situatie juist in een open omgeving, er is dus geen sprake van een binnenplaats waar overlast voor de hand kan liggen door weerkaatsing van het geluid. Het geluid van de spelende kinderen gaat daarom hoofdzakelijk op in het totale omgevingsgeluid.

Gelet op de normafstand en de openheid van het gebied is in redelijkheid geen onevenredige overlast te verwachten. Toekomstige bewoners zijn bekend met de bestaande situatie en zullen de bewuste keuze kunnen maken om zich in een gemengd gebied te vestigen.

De mogelijke herontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie kan tot gevolg hebben dat de basisschool op termijn verplaatst wordt. Voor het voorliggende plan wordt vastgesteld is er meer duidelijk over de toekomst van de basisschool. Gezien de mogelijke ontwikkeling, het gevoerde overleg tussen de basisschool (zie bijlage 5) en de ontwikkelaar en de verwachting dat er geen onevenredige overlast bij de beoogde woningen optreedt is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.1.5 Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het gaat om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie D11.2, stedelijk ontwikkelingsproject). Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan is door de omgevingsdienst geoordeeld dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan worden voldoende beschreven in de milieuparagrafen en de paragraaf Flora en Fauna en zijn verder niet te verwachten.

5.2 Externe veiligheid

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

Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Op ruim 500 meter afstand bevindt zich de provinciale weg N207, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op de afstand is een beperking voor de uitvoerbaarheid van het plan niet aannemelijk.

5.3 Waterhuishouding

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

5.3.1 Rijksbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de

juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de “Kaderrichtlijn Water”. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het “Nationaal Waterplan” vastgesteld door het kabinet. Het “Nationaal Waterplan” geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het “Nationaal Waterplan” richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

5.3.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

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

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppeling

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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 vervuilende 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 keuze - 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.

De afvoer van hemelwater voor het plangebied vindt in afstemming met de gemeente plaats.

Waterkeringen

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, de 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, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij ons. Omdat het waterkeringsbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Er heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Het terrein grenst aan een waterkering. Op de verbeelding en in de regels is hier door middel van een dubbelbestemming een regeling voor opgenomen. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen aan de voorkant van huizen is het van belang dat deze inclusief wegcunet boven het profiel van vrije ruimte van de waterkering rekening houden met zettingen. De beheerder heeft aangegeven dat bij de vergunningaanvraag een dwarsprofieltekening moet worden aangeleverd.

De initiatiefnemer is in overleg met de beheerder. De dwarsprofieltekening en nadere onderbouwing zullen te zijner tijd worden toegevoegd. De waterkering levert, aangezien het technische inpassing betreft, geen beperking op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Een toename van verharding kan er toe leiden dat watercompensatie noodzakelijk is. Aangezien de toename van verharding minder dan 500m² bedraagt, is watercompensatie niet noodzakelijk. Ter illustratie van het verhard oppervlak is de volgende illustratie opgenomen:



Figuur 24 Verhard oppervlak plangebied

5.4 Archeologie

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. In deze is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Door ADC Archeoprojecten is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is vastgelegd in rapport 2671 (bijlage) d.d.7 februari 2012. In dit rapport wordt het volgende geconcludeerd:

Het plangebied ligt in het zogenoemde westelijk veengebied. Op de bodemkaart ligt Rijsaterwoude op het strook 'bovenland' waarop de Herenweg van Alphen aan den Rijn naar Leimuiden loopt en waarop de bebouwing is geconcentreerd. Dit is een smalle strook land die tijdens de verveningsactiviteiten niet is afgegraven. Hierdoor heeft het een hogere ligging dan de verveende gebieden. Wel is het gebied ingeklonken, waardoor het gebied nu lager ligt dan vroeger.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied op de overgang van een zone van een lage indicatieve archeologische waarde naar een zone van zeer lage indicatieve archeologische waarde. Deze waarden zijn gebaseerd op de ligging in een veenontginningsgebied.

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland maakt het oostelijk deel van het plangebied deel uit van een gebied met een zeer hoge kans op archeologische sporen. Deze kans is gebaseerd op de aanwezigheid van een historische dorpskern. Het overige deel ligt in een zone waarvoor de archeologische verwachting niet gedefinieerd is.

Op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente Kaag en Braassem maakt het oostelijk deel van het plangebied deel uit van een zone met een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit de periode Bronstijd - Late Middeleeuwen en een hoge archeologische verwachting voor Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) maakt het plangebied geen deel uit van een AMK-terrein. Wel is binnen het onderzoeksgebied, op circa 400 meter ten noorden van het plangebied, één AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde geregistreerd. Het betreft het gebied van de huidige kerk.

Na het inventariserend veldonderzoek zijn de volgende nadere conclusies getrokken:

Hoewel in de top van de ondergrond in theorie archeologische resten uit het Neolithicum aanwezig kunnen zijn, wordt de kans hierop klein geacht. Over het algemeen werden gebieden met zware klei in deze periode niet uitgekozen voor bewoning en/of landbouw. Het bovenliggende pakket wordt beschouwd als een restant van een oorspronkelijk meters dik veenpakket dat in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd grotendeels is afgegraven en omgewerkt. Eventuele hierin aanwezige resten zullen daarmee verdwenen zijn. Gezien de lage ligging van het plangebied ten opzichte van de zone direct langs de Herenweg, maakt het plangebied geen deel uit van het bovenland (ontginningsas) waar in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd de bewoning was geconcentreerd. Bewoningsresten worden daarom in het plangebied niet verwacht.

Er wordt daarom geadviseerd het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet volledig uit te sluiten dat er tijdens de werkzaamheden toch nog archeologische resten worden gevonden. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat voor de planlocatie geen archeologische resten worden verwacht. Voor de werkzaamheden geldt wel de meldingsplicht archeologische vondsten. Nader onderzoek is niet nodig en het onderdeel archeologie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

In het bestemmingsplan “Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude” zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet. Op grond van de geest van deze wijzigingsbevoegdheid van het moederplan is er voor gekozen de archeologische waarden voor het perceel te laten vervallen.

5.5 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de “Vogelrichtlijn” (VR) en de “Habitatrichtlijn” (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de “Natuurbeschermingswet” van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de “Flora- en faunawet” (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in een van de beschermde natuurgebieden van Nederland. Dit blijkt uit de ‘Gebiedendatabase’ van het Ministerie van Economische Zaken. Deze database bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland namelijk de Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde natuurwaarden en soorten die schade ondervinden van de ontwikkeling. Voor deze soorten is een ontheffing ex artikel 75 noodzakelijk, als de soorten schade ondervinden van de ontwikkelingen.

Voor het plangebied is door een ecooloog van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het rapport van Van der Goes en Groot van 15 juli 2015 is aan de gemeente voorgelegd. De gemeente heeft op het rapport gereageerd. Het als bijlage toegevoegd. In de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- *Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren.*
- *Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.*
- *Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.*
- *In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*
- *Omdat de groenvoorziening in de plannen gehandhaafd blijft en de lintbebouwing grotendeels intact blijft, zal ook de invloed van de plannen op eventuele vliegroutes van vleermuizen zeer beperkt zijn.*
- *Gezien het voorgaande is geen vervolgonderzoek op de locatie noodzakelijk en hoeft geen*

onthefing Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor het uitvoeren van de plannen.

- *Bij alle werkzaamheden geldt voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet.*

Het voorgenomen plan ligt niet in een van de beschermde natuurgebieden van Nederland. Ook is geen sprake van strijd met de provinciale verordening, omdat het gebied niet in de EHS ligt.

Er zijn in het plangebied alleen licht beschermde soorten aanwezig (op de foeragerende vleermuizen na) en voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen bij het uitvoeren van werkzaamheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontheffing is dan niet nodig. Voor de broedende vogels geldt dat de werkzaamheden die nesten kunnen vernielen of verstoren buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Een ontheffing is dan niet nodig. Voor de mogelijk foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht, omdat het gebied maar een klein onderdeel is van een groot foeragegebied en in de omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen dan goed uitwijken.

Nu er alleen licht beschermde soorten zijn aangetroffen in het plangebied en op de mogelijk foeragerende vleermuizen in het gebied geen negatief effect wordt verwacht, is nader onderzoek niet noodzakelijk. De verwachting is dan ook dat het plan ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar is.

Ten opzichte van beschermde natuur en flora en fauna zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van de uitvoering van het voorgenomen plan. Wel dient bij de uitvoering rekening gehouden te worden met eventuele wijzigingen die de nieuwe Wet Natuurbescherming brengt in de beschermingsstatus van bepaalde soorten. Deze wet zal vanaf 1 januari 2017 gelden.

5.6 Parkeren en Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Herenweg 151 en de aftakende erfontsluitingsweg ter plaatse. Het perceel wordt opnieuw ingericht en krijgt het karakter van een 30 km/u zone. De verkeerbestemming laat zien hoe de woningen in het nieuwe plan ontsloten worden. Het plangebied sluit direct aan op de doorgaande weg. Het plan is beperkt van omvang met een maximum van 13 woningen. De mogelijkheden voor bedrijvigheid in het westelijk deel van het plangebied zijn beperkt van schaal. De doorstroming, bereikbaarheid en veiligheid zijn niet in het geding.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is van beperkte omvang. Uitgaande van de hoofdgroep 'dorps wonen' uit de CROW richtlijnen is de extra verkeersdruk 6,3 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit betekent voor maximaal 13 woningen 82 verkeersbewegingen. Als er in het westelijk deel ook bedrijven worden gevestigd zal dit aantal hoger zijn. Dan neemt echter ook weer het aantal woningen af, waardoor het realiseren van het plan niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal woningen van maximaal 13 woningen al dan niet in combinatie met bedrijvigheid en de schaal van het plan in relatie tot de aangrenzende Herenweg, geven geen reden voor nader verkeerskundig onderzoek.



Figuur 25 Verbeelding plangebied

Op basis van de kengetallen van het CROW is een bureauscan voor parkeren uitgevoerd. Deze bureauscan is opgenomen in bijlage 4.

Wanneer maximale invulling aan het perceel zou worden gegeven op grond van de aanwezige bouwrechten in het vigerend bestemmingsplan, zouden 106 parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie aanwezig moeten zijn. Dit aantal parkeerplaatsen is bij lange na niet aanwezig op het perceel of in de directe nabijheid. Daar komt bij dat de school en de gymzaal ook een bepaalde parkeerdruk geven in dezelfde omgeving als het kantoorgebouw.

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de invulling. In de huidige situatie, met het gebruik als kantoor, bestaat een theoretische parkeerbehoefte van minimaal 21 parkeerplaatsen. In de directe nabijheid bij de school en de gymzaal zijn 16 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Direct aangrenzend aan het kantoorpand zijn 9 semi-openbare parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen worden onderdeel van de planontwikkeling en komen te vervallen.



Figuur 26 Huidige situatie Herenweg met aantal parkeerplaatsen in de omgeving weergegeven

De openbare parkeerplaatsen worden in de praktijk gebruikt door de school en de gymzaal. Voor het gebruik van de gymzaal is een telling gedaan in de avonden. Er zijn 8 auto's geteld. Overdag is vooral de school de gebruiker van de parkeerplaatsen. Op basis van de CROW kengetallen geldt voor een basisschool binnen de categorie 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom' een norm van 0,5 parkeerplaats per leslokaal. De school heeft daarmee ruim voldoende aan de 16 parkeerplaatsen die in het openbaar gebied aanwezig zijn. Ervaringen uit de buurt leren dat overdag niet meer dan 8 parkeerplaatsen in gebruik zijn. Het wegvallen van de 9 parkeerplaatsen bij het kantoorpand heeft geen invloed op de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied.

Voor de beoogde ontwikkeling aan de oostzijde van het plangebied moeten 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden bij een woningbouwprogramma van zes rijtjeswoningen en twee vrijstaande woningen. Uit de CROW kengetallen volgt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning in de categorie 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'. Dat leidt tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van $1,8 \times 8 = 14,4$. Tegenover de rijwoningen worden 15 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voorziet hierin de eigen parkeerbehoefte en heeft daarmee geen invloed op de bestaande parkeerdruk in de omgeving. In de bestemming 'Verkeer' is een bepaling opgenomen om deze 15 parkeerplaatsen voor het oostelijke plangebied juridisch te borgen.

Aan de westzijde van het plangebied wordt enige flexibiliteit ingebouwd in het bestemmingplan. Ook dit gedeelte van het plangebied wordt bestemd als 'Wonen', maar krijgt daarnaast een functieaanduiding waarmee bedrijven tot en met categorie 1 op de begane grond zijn toegestaan. De oppervlakte bedraagt maximaal 278 m². Dit komt overeen met de footprint van de bedrijfsbebouwing dat voor transformatie in aanmerking komt. Het hoofdgebouw (tweelaags) meet circa 210 m². Indien de bestaande bebouwing nieuw leven wordt ingeblazen, dan ligt een koppeling tussen bewoning en bedrijfsfunctie voor de hand. Te denken valt aan twee appartementen op de verdieping in combinatie met zakelijke dienstverlening (210 m²) op de begane grond.

In theorie kan het gehele pand benut worden voor bewoning. Er geldt wel een maximum aantal van vijf woningen of appartementen. Bij vijf woningen is een aantal van negen parkeerplaatsen noodzakelijk (1,8*5). De totale parkeerbehoefte voor dit deel van het plangebied is afhankelijk van het aantal wooneenheden dat gerealiseerd wordt. Hetzelfde geldt voor de type bedrijvigheid op de begane grond van het pand. Op basis van de kengetallen van het CROW wordt in de onderstaande tabel inzicht gegeven in parkeercijfers behorend bij woningen 'koop, etage, goedkoop/midden/duur'. Op basis van een bandbreedte in m² wordt bepaald of een appartement in de prijsklasse duur, midden of goedkoop valt.

Wonen	Parkeernorm (per appartement)
Koop, etage, duur (≥140 m ²)	1,7
Koop, etage, midden (85 m ² -140 m ²)	1,5
Koop, etage, goedkoop (≤85 m ²)	1,2

Een aantal verschillende invullingsmogelijkheden zijn bijvoorbeeld: bij vier (goedkope) appartementen moeten dan vijf parkeerplaatsen aanwezig zijn. Bij de realisatie van twee appartementen op de verdieping wordt het bewoonbaar oppervlak groter en geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement. Bij twee appartementen zouden dan drie parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Op de begane grond is 210 m² beschikbaar voor functies op het gebied van werken. Verschillende functie kennen andere normen ten aanzien van het aantal aanwezige parkeerplaatsen. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van denkbare bedrijvigheid op de begane grond van het pand. Hierbij is uitgegaan van functies gelegen in de 'rest bebouwde kom' welke 'weinig stedelijk' is.

Bedrijf tot en met categorie 1	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,3
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,3
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats)	2,1
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag)	0,8
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7

Uit de tabel blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen sterk afhankelijk is van het type bedrijvigheid waarmee de 210 m² op de begane wordt ingevuld. Uiteraard kunnen ook combinaties van activiteiten ontstaan. Wanneer de volledige ruimte bijvoorbeeld wordt ingevuld als kantoor

(zonder baliefunctie) geldt een aantal van vijf parkeerplaatsen. Wanneer een bedrijfsverzamelgebouw ontstaat kan volstaan worden met vier parkeerplaatsen.

Om flexibiliteit in de aanleg van parkeerplaatsen te houden, maar wel de benodigde parkeerplaatsen te borgen middels de bestemmingsplanregels is ervoor gekozen om voor dit gedeelte van het plangebied is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt de mogelijke invulling en gebruikscombinatie gekoppeld aan concrete parkeernormen. Aan deze parkeernormen moet voldaan worden voordat het pand voor de gewenste functie in gebruik kan worden genomen. Als de parkeerbehoefte uiteindelijk lager is, dan kan voor een andere invulling gekozen worden, zoals een combinatie van parkeren en tuinen. Het werkelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen is daarmee afhankelijk van de uiteindelijk gekozen invulling van functies in het pand. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en deze is juridisch geborgd in de planregels.

5.7 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging aan de Herenweg 151 te Rijsaterwoude.

6 PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

6.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte. De toelichting heeft daarentegen geen juridische rechtskracht, maar vormt daarentegen wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voorts is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage bij de planregels of de toelichting onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn zowel bijlagen bij de toelichting als de planregels toegevoegd. In de bijlage van de toelichting vindt u de volledige rapporten. In de bijlage bij de planregels staat van bedrijfsactiviteiten.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de ‘Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012’ (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het “bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude”. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan en toegespitst op de nieuwe woningwijk. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

6.2 Verbeelding

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

6.3 Planregels

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

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);

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

6.4 Bestemmingsplanmethodiek

Voorliggend bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Er zijn vier bouwvlakken binnen de woonbestemming toegekend en voor ieder bouwvlak is aangegeven wat het toegestane aantal woningen is. De huizen mogen alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De twee in het plan opgenomen vrijstaande woningen zijn als zodanig aangeduid. Voor het westelijk deel van het plangebied is een aanduiding ten behoeve van een bedrijfsfunctie opgenomen. Hierdoor is op de begane grond een bedrijfsmatig gebruik tot categorie 1 toegestaan. Wonen blijft hier echter de basis en daarmee de hoofdbestemming. De bedrijfsmogelijkheden zijn als extra mogelijkheid opgenomen om in combinatie een flexibele invullingsmogelijkheid te bieden voor dit plandeel. Tevens is voor dit deel in de woonbestemming geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Aan deze bepaling zijn concrete parkeernormen gekoppeld.

Het verblijfsgebied en de erfontsluitingswegen hebben een verkeersbestemming toegekend gekregen. In de verkeersbestemming is een bepaling opgenomen om het aantal parkeerplaatsen voor het oostelijke plangebied juridisch te borgen.

De achtertuinen bij de hoofdgebouwen vallen binnen de woonbestemming en voor het overige is een groenbestemming toegekend. Binnen de groenbestemming zijn ook tuinen toegestaan. Hiervoor is een aanduiding opgenomen. De in het beeldkwaliteitsplan voorgestelde opzet van het plangebied is op deze manier juridisch geborgd. Voor de benodigde parkeerplaatsen voor het westelijk plangebied is een aanduiding opgenomen die het mogelijk maakt binnen deze bestemming parkeerplaatsen te realiseren op de plek waar nu ook al parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' legt de voorwaarden vast die bescherming van aanwezige waarden en belangen beschermen.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het kostenverhaal wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente geregeld door middel van een anterieure overeenkomst.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende bijlagen, is digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.kaagenbraassem.nl
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.

7.2.1 Omgeving

Het huidige kantoorgebouw, een oud schoolgebouw, staat momenteel enige jaren leeg vanwege het niet kunnen vinden van een gebruiker. De afgelopen jaren is het erg in verval geraakt en wordt de plek door de lokale jeugd gebruikt als hangplek, daar het erg rustig en afgelegen ligt. Door de eigenaar van een gedeelte van het pand, de recente aangebouwde vleugel, Reata (Hans Kappetein) is onlangs op 22 juni 2015 aan B&W in kader veiligheid een mail gestuurd met de melding dat er tijdelijke antikraak in zijn gedeelte van het pand woonachtig is. De lokale buurtagent heeft aangegeven erg content te zijn met de tijdelijke bewoning en het feit dat het in dit afgelegen gedeelte eindelijk schot in de plannen komt en dat er op deze manier weer een sociale controle is.

Voor de plannen is er in de buurt c.q. omgeving draagvlak gecreëerd door hen te betrekken in de feitelijke plannen en impressies. Zo is er intensief contact geweest met de belanghebbenden van de direct aangrenzende objecten:

- Direct aangrenzende buurman nummer 155, dhr. H. l'Ami;
- Overbuurman Herenweg (houten bungalow), dhr. R. Flikweert;
- Directrice basisschool De Kinderarcke;
- Diverse ouders (bilateraal) kinderen basisschool;
- Medewerker Kinderdagverblijf;
- Gemeente (gymzaal).

Alle direct betrokkenen waren erg blij dat er eindelijk iets gebeurde met oude leegstaande pand, en gaven aan erg content te zijn met de omvang en uitstraling van de getoonde impressies van het feitelijk plan voor acht starterswoningen aan de dijkzijde.

Door LSB is afgesproken met het schoolbestuur, dat zij tijdens het traject en het project straks de leerlingen zullen betrekken.

Eveneens is besproken, dat indien plannen concreter zijn en na bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan er door ontwikkelaar LSB, een informatieavond voor betrokkenen, belanghebbenden, de buurt en de ouders van de schoolkinderen georganiseerd zal worden samen met bestuur (en allicht gemeente). Dit ten einde een ieder te informeren en enthousiasmeren.

Er is bewust gekozen bij de 8 nieuwbouwwoningen, voor betaalbare, energiezuinige woningen voor startende kopers. Dit om in een lintdorp met beperkte sociale voorzieningen de jeugdige woningzoekenden de kans te geven een nieuwe, goede en energiezuinige grondgebonden woning te kunnen kopen.

In overleg met de gemeente is het definitieve ontwerp van de plannen onlangs opnieuw gepresenteerd aan het schoolbestuur. Een brief waarin dit is bevestigd is als bijlage 5 bijgevoegd. Uiteraard blijven partijen gedurende het proces met elkaar in overleg. Het schoolbestuur vraagt aandacht voor het beperken van overlast tijdens de bouw en het zorgdragen voor een veilige omgeving.

LSB is de trekker van dit bestemmingsplan. Reata is verantwoordelijk voor een kleiner onderdeel van het plangebied. Gedurende het gehele traject stemt LSB af met Reata.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Uit het overleg zijn geen wijzigingen voortgekomen.

7.2.3 Zienswijzeprocedure

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een reactie ingediend en verzocht de beschermingszone van de waterkering, overeenkomstig de actuele situatie, te verkleinen. De verbeelding is overeenkomstig dit verzoek aangepast..