



Bestemmingsplan
De Ripse Schans
Gemeente Kaag en Braassem



Bestemmingsplan De Ripse Schans

Planstatus:

Planidentificatie:

Datum:

Kenmerk Bureau A12 Architectuur BNA.:

Contactpersoon:

Initiatiefnemer:

Ter vaststelling

NL.IMRO.1884.BPRIPSESCHANS-VAS1

2016-10-21

BA1115

Antony Marcelis

Jobo de Bouwers

A12 Architectuur BNA
Landjuweel 20
3905 PG Veenendaal
0318-519008

Inhoud

1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding en doel	7
1.2. Vigerende regeling	7
1.3. Ligging plangebied	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Regionaal beleid	9
2.4. Gemeentelijk beleid	10
3. Bestaande situatie plangebied	15
3.1. Ontstaansgeschiedenis en historisch ruimtegebruik	15
3.2. Bestaande stedenbouwkundige structuren en aanwezige bebouwing	17
3.3. Aansluiting op omgeving	21
3.4. Actueel programma van ruimtegebruik	22
3.5. Bestaande verkeerssystemen	22
3.6. Bestaand cultureel erfgoed en cultuurhistorische waarden	23
3.7. Richtlijn water- en natuurwaarden	24
3.8. Locale groene en blauwe structuren	25
3.9. Geomorfologie	26
3.10. Gebiedsklimaat	26
3.11. Welvaart en Welzijn	27
4. Gebiedsvisie De Ripse Schans	31
4.1. Inleiding	31
4.2. landschappelijke en stedenbouwkundige structuur	31
4.3. Leefomgeving en woonklimaat	32
4.4. Ontsluitingsstructuur	32
4.5. Milieu	32
4.6. Besluit Milieueffectrapportage	32
4.7. Geluidhinder	33
4.8. Waterstructuur	34
4.9. Typologie woningen	34
4.10. Duurzame energie en materialen	35
4.11. Bandbreedte plangebied en realisatieproces	35
4.12. Alternatieve inrichting en toekomstige ontwikkelingen	36
5. Haalbaarheidsonderzoeken	39
6. Juridische planbeschrijving	47
6.1. Algemeen	47
6.2. Verbeelding	47
6.3. Planregels	47
6.4. Bestemmingsmethodiek	48
7. Economische uitvoerbaarheid	49
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.1. Algemeen	51
8.2. Overleg (voor)ontwerpbestemmingsplan	51
8.3. Zienswijzen	54
Bijlagen	
1. Archeologisch onderzoek	
2. Vervoersplan	
3. Akoestisch onderzoek	
4. Bodemonderzoek	
5. Watertoets	
6. Flora en Fauna	
7. Externe veiligheid	
8. Luchtkwaliteit	
9. Geuronderzoek	



23.
Afbeelding 1. Kadastrale situatie Zuidweg 11C en 15 en projectie op luchtfoto

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In het bebouwingslint van Rijpwetering is aan de Zuidweg 11C de bedrijfsvoering van een timmerfabriek gestopt. Sinds 2007 zijn de loodsen van dit bedrijf niet meer in gebruik. Bedrijfsmatig hergebruik is de afgelopen jaren niet mogelijk gebleken. Aansluitend zijn de mogelijkheden onderzocht voor het saneren van de opstallen en herinrichten met ca 20 nieuwe woningen. Het beleid van de gemeente Kaag en Braassem biedt hiertoe mogelijkheden. De wijze waarop dit voorgestaan wordt, is verwoord en uitgebeeld in deze toelichting op het bestemmingsplan.

De ambitie bij deze nieuwe ontwikkeling in het bebouwingslint is tweërlei, namelijk de realisatie van een inbreidingslocatie met transformatie van bedrijfsruimte naar woningen en de realisatie van duurzame bouw en inrichting van de locatie. In deze rapportage wordt dan ook naast de toelichting op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling nader aangegeven op de aspecten van duurzaamheid waarmee deze ontwikkeling plaats zal vinden.

Aandacht voor duurzaamheid beantwoordt aan de doelstellingen van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen. De initiatiefnemer wil in dit verband de Bream-duurzaamheidcertificering voor gebiedsontwikkeling verkrijgen.

1.2. Vigerende regeling

Het Bestemmingsplan Rijpwetering, vastgesteld in juni 2006, is het geldende bestemmingsplan, totdat voorliggend omgevingsplan vastgesteld is. In hoofdlijnen zal het nieuwe plan zich voegen in de regelgeving die thans door de gemeente gehanteerd wordt bij herziening van bestemmingsplannen.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden met de volgende kadastrale gegevens: kadastrale gemeente Alkemade, sectie D, de percelen 2290 (met woonbebouwing) en 2641, 2642, 2814 en 2615 (met de voormalige timmerfabriek). Zie hiertoe afbeelding 1.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting geeft in hoofdstuk 2 een samenvatting van het bestaand regionaal en gemeentelijk beleid dat relevant is voor de ontwikkeling van De Ripse Schans. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van de bestaande situatie weergegeven. De toelichting op de ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 4. De opbouw van hoofdstukken 3 en 4 is met name afgestemd op de criteria die Bream stelt voor certificering van gebiedsontwikkeling.

De resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken zijn in hoofdstuk 5 verwerkt.

De Juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 6. In de hoofdstukken 7 en 8 zijn respectievelijk de Economisch en de Maatschappelijk uitvoerbaarheid omschreven. Tot het bestemmingsplan behoort, los toegevoegd, de Verbeelding (de plankaart van het bestemmingsplan).

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid voor de ontwikkelingen in het plangebied aan de orde. Vanuit het rijksbeleid zijn op het gebied van de ruimtelijke ordening de uitgangspunten vrij algemeen. Ze zijn geconcretiseerd op provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar het sectoraal rijksbeleid (zoals op het gebied van ecologie, milieu en archeologie) relevant is, wordt dit beschreven in de haalbaarheidsonderzoeken.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie ‘Visie ruimte en mobiliteit’

De Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft de ‘Visie ruimte en mobiliteit’ op 9 juli 2014 vastgesteld. Daarmee is de ‘Visie op Zuid-Holland’, vastgesteld op 2 juli 2010, komen te vervallen. De provincie geeft aan dat maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen aanleiding geven meer maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen te bieden. Dit om de gebruikers van steden, dorpen en landschappen keuzevrijheid te bieden bij mobiliteitsoplossingen en ruimtelijke projecten. De behoefte van gebruikers staat centraal. De provincie wil een balans vinden tussen duidelijkheid via kaders en regels en flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Deze draden zijn:

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.

Vooraf de 1ste en de 3de rode draad zijn belangrijk voor de ontwikkeling van het plangebied. Beter benutten en opwaarderen leiden tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingkwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Leegstaande bebouwing kan worden hergebruikt. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kunnen worden verhoogd. Evenwicht tussen deze waarden resulteert in ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemers worden gevraagd in te spelen op aanwezige kwaliteiten in de omgeving en specifieke kwaliteiten toe te voegen, die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Binnen de spelregels die de provincie voor de regio heeft opgesteld bieden kleinschalige ontwikkelingen ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave. De opgave van De Ripse Schans is een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap en het dorpslint. De inpassing van dit project verandert de bestaande structuren niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier beperkt.

2.3 Regionaal beleid.

Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Voor het veenweide- en plassengebied stelt de Holland Rijnland (organisatie van samenwerkende gemeenten) in juni 2009 de regionale structuurvisie vast dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Dit is ook aantrekkelijk voor ‘nieuwe inwoners’ en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen. Maar ook voor het gebied als geheel, voor bijvoorbeeld het

voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw binnen de bestaande bebouwde gebieden, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

In de regionale Woonvisie (december 2009) van Holland Rijnland hebben de samenwerkende gemeenten gezamenlijk een perspectief vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het vaststellen van de kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario's en biedt een richtinggevend beleidskader voor corporatie, projectontwikkelaar, bewoners en gemeenten. In de woonvisie is afgesproken dat jaarlijks monitoring plaatsvindt van de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten. Daarbij moeten in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen, waarvan 2.377 in de voormalige gemeente Alkemade, worden toegevoegd. Bij de realisatie van nieuwe woningen vormt het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen het uitgangspunt en voor de gemeente Kaag en Braassem geldt dat 30% van alle woningbouw sociale woningbouw dient te zijn.

Regionale Woonagenda Rijnland (2014)

De Regionale Woonagenda geeft aan de er in de Regio Oost tot 2020 een overschot aan woningbouw dreigt, terwijl er na 2020 een tekort kan ontstaan. De plancapaciteit in harde plannen (vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen) voldoet aan ca 80% van de behoefte. De voorgenomen plancapaciteit, zonder planologische vaststelling is veel groter dan de resterende behoefte van 20%. Tot de laatste groep behoort voorgenomen activiteit. De gemeenten dienen voorrang te geven aan nieuwbouwplannen die goed zijn: goed product op de juiste plek.

In de Regio Oost en met name in de gemeente Kaag en Braassem is behoefte aan wonen in een dorps- en landelijke omgeving, binnen bestaand bebouwd gebied. In de regio is behoefte aan sociale huurwoningen en vrije sector huur.

Specifiek van de gemeente Kaag en Braassem is er in de periode van 2012-2019 een tekort van 330 woningen, afgaande op de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. Na 2012 bieden deze plannen een overschot. De voorgenomen ontwikkeling in Rijpwetering biedt dus mogelijkheden het tekort tot 2020 te verkleinen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alkemade 2004/2008

De leefbaarheid in de dorpen Kaag, Nieuwe Wetering, Oud Ade en Rijpwetering stond de afgelopen decennia onder druk. Ieder van deze dorpen moest ook in de periode tot 2020 kleinschalige mogelijkheden houden voor woningbouwontwikkeling in en aan de randen van de dorpen. Voor Rijpwetering werd het behoud van een basisschool als maat genomen. Door woningen te bouwen zal er ook draagvlak blijven voor verenigingen, scholen en voorzieningen. Ook werd door de bouw van woningen bewerkstelligd dat jonge gezinnen in deze dorpen konden blijven wonen. In de Structuurvisie Alkemade 2004 werd deze doelstelling concreet gemaakt door in deze dorpen beperkt ruimte te bieden voor woningbouw. In de actualisatie van de structuurvisie in 2008 wordt dit uitgangspunt gecontinueerd. Daarbij werd ingezet op

- De reeds bestaande woonmilieus 'groen wonen' (kleine kernen en linten).
- Bouwen voor aandachtsgroepen starters, senioren en zorggroepen.
- Bouwen voor de doorstroming. Door gevarieerd te bouwen voor starters, doorstromers en senioren ontspant de lokale woningmarkt en blijft het voorzieningenniveau op peil.
- Beperkte nieuwbouw waarbij de identiteit (kleinschalig en dorps) van Rijpwetering centraal staat.
- Gedifferentieerd woningbouwaanbod voor de gehele gemeente (30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur), maar in principe ook voor iedere ontwikkeling op zich. Dit

uitgangspunt is echter wel afhankelijk van de stedenbouwkundige mogelijkheden van de betreffende locatie.

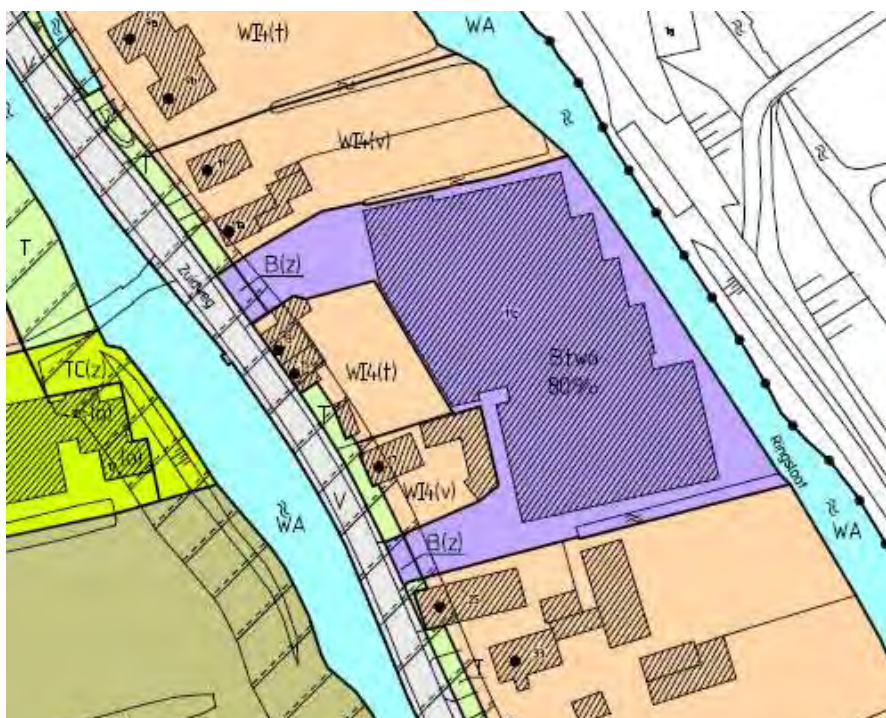
- Bij kleine projecten waar de bovenstaande verhouding niet haalbaar is, dient de initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke sociale taakstelling door een bepaald bedrag te storten in een fonds.

Bestemmingplan Rijpwetering juni 2006

Voor de gehele kern van Rijpwetering is in 2006 een geactualiseerd bestemmingsplan vastgesteld. Het plan heeft een conserverend karakter en is afgestemd op de Regionale Structuurvisie 2020. Twee belangrijke uitgangspunten voor het plangebied zijn:

- Beschermen van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen (wetering en begeleidende bebouwing), zoals
 - o het markante hoogteverschil tussen het bebouwingslint en de aangrenzende polders met doorzichten vanuit de westzijde van Rijpwetering naar het landschap;
 - o het losse karakter van de bebouwing in het historische lint met het groene karakter van de achtererven van de percelen in het historische lint;
 - o de (te beschermen) monumenten en waardevolle bebouwing;
 - o de aanwezigheid van archeologische waarden van het dorpslint ten noorden van de Provinciale weg N445.
- Versterken van de ruimtelijke structuur door het aanbrengen van een tweede (woningbouw) lint achter de Zuidweg, om te voorzien in
 - o mogelijke functiewijziging van bedrijven in het plangebied ten behoeve van woningbouw of centrumfuncties, hiertoe zijn wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen;
 - o mogelijkheden voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en/of het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in woningen voor zover dit de woonkwaliteit niet schaadt.

Voor de ontwikkeling van een tweede bebouwingslint achter het bestaande dorpslint aan de Zuidweg geeft het bestemmingsplan de richtlijnen "Het is van belang dat incidentele



Afbeelding 2,
Plankaart 2,
Bestemmingsplan
Rijpwetering,
2007

(bouw)initiatieven uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Bij het bepalen van deze randvoorwaarden dienen de aanwezige bouwkavels en –massa's als uitgangspunt. De nieuw te bebouwen percelen (tweede lijnsbebouwing) dienen een ruime omvang te kennen evenals de afstand tot de bestaande woningen. Tweede lijnsbebouwing mag alleen in de vorm van vrijstaande of tweeonderéénkap woningen plaatsvinden om de openheid van het gebied te behouden, waarbij de maatvoeringen (oppervlakte, breedte, diepte, goot- en bouwhoogte) dienen te worden afgestemd op de omliggende woongebouwen. Daarnaast is het uit ruimtelijk oogpunt van belang een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en de waterlopen in acht te nemen. De percelen dienen in ieder geval ontsloten te worden vanaf de bestaande wegen in het plangebied en op het eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Om een nieuw lint te creëren, is het van belang dat de voorgevels van nieuwe woningen op de Ringsloot worden georiënteerd. Zo ontstaat een nieuwe "voorkant" aan de Ringsloot en worden de "achterkanten" van de percelen gekoppeld aan de achterkanten van de huidige percelen. Naast deze ruimtelijke relevante aspecten spelen verschillende (sectorale) aspecten een belangrijke rol.”

Het plangebied de Ripse Schans kent thans als hoofdbestemming Bedrijfsdoeleinden (B) voor Timmerbedrijf (Btwe) met maximale goothoogte van 6m en een bebouwingsoppervlakte van 80%. Langs de Zuidweg liggen Woondoeleinden I (W) met vrijstaande en (half)vrijstaande of geschakelde woningen. De Zuidweg heeft Verkeersdoeleinden (V) waarlangs Tuinen (T) liggen. De Zuidweg, de tuinen en een smalle strook van het bebouwingslint heeft daarbij de dubbelbestemming Primaire Waterkeringdoeleinden. De Ringsloot heeft de bestemming Water (WA). In Afbeelding 2 is het relevante deel van de bestemmingsplankaart weergegeven.

Nota Inbreidingen 7 februari 2007

Deze nota Inbreiding vormt het gemeentelijk beleid voor locaties die, in aansluiting op de Provinciale Structuurvisie 2020, geheel binnen de rode contouren vallen. In de Nota is aangegeven dat de mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen en de vervanging van bestaande bebouwing beoordeeld dienen te worden aan de hand van de kernbeschrijving van Rijpwetering. Het accent ligt daarbij op criteria voor uitbreidingsinitiatieven voor één of twee woningen. Voor grotere uitbreidingen, zoals De Ripse Schans, is de hierboven genoemde tweede uitgangspunt van het Bestemmingsplan Rijpwetering 2006 richtinggevend.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De overheid introduceerde in 2012 de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Deze ladder biedt de gemeente een instrument om zorgvuldige afweging te maken bij alle ruimtelijke en infrastructurele werken.

Trede 1 bepaalt de regionale vraag naar ruimte. Als dit in beeld is kan beoordeeld worden of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De Regionale Woonagenda 2014 constateert dat de vastgestelde bestemmingsplannen voorzien in 80% van de behoefte aan woningen. In de gemeente Kaag en Braassem is tot 2019 een ruimte voor 330 woningen buiten de reeds vastgestelde bestemmingsplannen. In regio Oost is behoefte aan wonen in dorpse en landelijke omgeving, binnen bestaand bebouwd gebied. Volgens de Structuurvisie Holland Rijnland zijn ‘nieuwe inwoners’ en jonge gezinnen in de kleine kernen gewenst, zodat er een stimulans ontstaat voor de leefbaarheid van die kernen. De voorgestelde ontwikkeling in Rijpwetering voldoet aan regionale vraag naar ruimte, waardoor voldaan wordt aan trede 1.

Trede 2 gaat over bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats ter vervanging van een beëindigde timmerfabriek, binnen de bebouwde kom van Rijpwetering. De woningbouw voorkomt dat in het lint lege of verwaarloosde plekken ontstaan. Hiermee wordt ingespeeld op de gemeentelijke Nota Inbreidingen. Op deze wijze kan er zowel aan de vraag naar woningen voldaan worden als aan vergroting van de kwaliteit van het bebouwingslint. Ook trede 2 voldoet hiermee.

De gemeente Kaag en Braassem hanteert duurzaamheid als doel in haar beleid. Zo heeft de gemeente in het bestuursconvenant de 'Duurzaamheidsagenda 2011-2014' opgenomen. De gemeente vindt het belangrijk dat we in een gezonde en veilige leefomgeving leven en dat bij nieuwbouwprojecten de buitenruimte duurzame ingericht wordt. Voor het verkrijgen van een gezonde en veilige leefomgeving zijn terugdringen van geluid- en geurhinder essentieel. Via informatie op de website wordt met de bewoners gecommuniceerd over onder andere de aspecten bodemkwaliteit, routes gevaarlijke stoffen en bedrijven. Bij nieuwbouwprojecten wordt aangesloten op kansen en worden initiatieven voor een hogere duurzaamheidslat gestimuleerd. Veel aandacht gaat hierbij uit naar een goede infrastructuur voor voetganger, fietser en automobilist. Voor nieuwbouw stimuleert de gemeente energiebesparende maatregelen. Ten behoeve van duurzaam bouwen hanteert de gemeente het GPR systeem of gelijkwaardig, waarbij uitgangspunt is een score van minimaal 7 voor initiatieven van derden.

Richtlijnen voor herontwikkeling locatie Timmerfabriek

Na de bedrijfsbeëindiging van de timmerfabriek in 2007/2008 is een verkenning uitgevoerd voor mogelijke inbreidingen van woningen. In relatie tot de randvoorwaarden uit het Bestemmingsplan Rijpwetering en de Nota Inbreidingen zijn aan de hand van inrichtingsschetsen de volgende uitgangspunten in 2012 door de gemeente geformuleerd (zie hiertoe het advies Locaties lint Rijpwetering van SRO, 2008 en de beoordeling principeverzoek gemeente Kaag en Braassem juli 2011 en januari 2013):

- Ruimte bieden voor kwalitatieve toevoeging van het aantal woningen door herstructurering van bestaande bedrijfspanden naar woningbouw en ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.
- Met de verkaveling in oost-west richting aansluiten op de structuur van de ontwateringsloten van de polder en in de noord-zuid richting aansluiten op de richting van de Ringsloot en de Zuidweg.
- Bebouwing concentreren in kleine, zelfstandig ontsloten clusters.
- Ruime kavels aan de Ringsloot en de Zuidweg, in het midden kunnen incidenteel kleinere kavels voorkomen.
- Groene inrichting van het middengebied.
- Waar mogelijk de insteek van waterlopen terugbrengen.
- Bereikbaarheid in de tweede bebouwingslijn vergroten door aanleg van een informeel voetpad.
- Bij voorkeur twee parkeerplaatsen op eigen terrein, Voor bezoek parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het middengebied.
- Voorkeur voor vrijstaande woningen en tweeonderkappers, waarbij beperkte mogelijkheden zijn voor rijwoningen met maximaal 3 woningen.
- Van de woningen dient 30% te bestaan uit sociale/betaalbare woningbouw (< € 200.000).
- Woningen met één of anderhalve laag met kap.
- Bebouwing in rechthoekige enkelvoudige hoofdvorm
- Kaprichting en bouwmassa's met de lange zijde parallel aan de oost-west lopende kavelgrenzen. In het middengebied kan hierop afgeweken worden.
- Woningen langs de Zuidweg georiënteerd op deze weg en met een voorgevelrooilijn die terug ligt ten opzichte van bestaande woningen en buiten de waterkeringzone.
- Woningen in de tweede en derde bebouwingslijn oriënteren op de openbare ruimte.



Afbeelding 3.
Rijkswetering, situatie omstreeks 1915



Afbeelding 4.
Foto's lintbebouwing Rijkswetering

3. Bestaande situatie plangebied

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie van het plangebied en van de omgeving beschreven. De eerste vier paragrafen gaan vooral om de historische ontwikkelingen, de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en het programma van eisen. De daaropvolgende paragrafen vatten kort de waarden en knelpunten samen die van belang zijn voor de leefbaarheid van het te ontwikkelen plangebied. De resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken zijn in deze paragrafen kort benoemd. De resultaten komen uitvoerig aan bod in hoofdstuk 5.

De volgorde van de paragrafen is mede afgestemd op de lijst van criteria die vereist zijn voor het verkrijgen van de Bream - duurzaamheidcertificaat voor gebiedsontwikkeling.

3.1 Ontstaansgeschiedenis en historisch ruimtegebruik

Inleiding

Het dorp Rijpwetering ligt als een langgerekt bebouwingslint ten noordoosten van Leiden en wordt omgeven door het fraaie open veengebied van de Rijnstreek. De zuidzijde van het lint, waar het plangebied ligt, grenst aan de oostkant aan een droogmakerij en aan de westkant aan een minder diepe veenpolder. Het oude bebouwingslint van Rijpwetering ligt geheel op dijkniveau direct aan de watergang De Rijpwetering. De lintbebouwing ligt daardoor hoger dan het omliggende landschap en is goed zichtbaar vanuit het landschap.

In het noorden ligt de lintbebouwing tegen de waterplas Koppoel. Aan het zuiden begrenst de rijksweg A4 en de HSL het lint. Daarbij wordt aan de zuidkant het lint doorsneden door de provinciale weg N445 die een verbinding vormt tussen Leiden, Roelofarendsveen en de rijksweg A4. Dit vormt tevens de belangrijkste toegangsweg voor Rijpwetering.

Het plangebied ligt tussen de N445 en de A4. Dit plangebied wordt begrensd door de oostelijke berm van de rijweg Zuidweg, de westelijke oever van de Ringsloot, de noordelijke kavelgrens van Zuidweg 11b en de zuidelijke kavelgrenzen van Zuidweg 25 en 33. De twee omsloten percelen van Zuidweg 13 en 17 behoren niet tot het plangebied.

De stedenbouwkundige 'systeemgrens' wordt gevormd door het bebouwingslint Rijpwetering met de watergangen De Rijpwetering en de Ringsloot alsmede de aangrenzende Drooggemaakte Veender- en Lijkerpolder en de Blauwepolder. De 'systeemgrens voor directe omgeving' wordt bepaald door de N445 in het noorden, de A4 in het zuiden, de polderkade met boerderij in het oosten en de watergang De Rijpwetering in het westen.

Historische ontwikkeling van het lint van Rijpwetering

Rijpwetering ligt in een typisch Hollands polderlandschap met een sterk door de mens bepaalde ontstaansgeschiedenis. In de 10^{de} eeuw is de ontginning van het gebied begonnen en kwamen de eerste bewoners. Later, in de 16de eeuw, werden deze ontginninggebieden bedijkt en zorgden windmolens voor de uitwatering van de polders. Om aan de grote brandstofbehoefte te kunnen voldoen werd later het veen afgestoken ten behoeve van turfwinning. Grote gebiedsdelen - waar soms meer dan 4m dikke lagen met het, als brandstof zeer geschikte, veenmosveen voorkwamen - werden hierdoor in de 18de eeuw uitgeveend. Deze omdijkte meren zijn drooggemalen. In de 18e en 19e eeuw vonden deze inpolderingen op grotere schaal plaats. De Drooggemaakte Veender- en Lijkerpolder ten oosten van Rijpwetering werd in 1784 drooggemalen. Zo ontstond een landschap met relatief grote hoogteverschillen.

In de droogmakerijen en veenpolders werd de richting en de breedte van de vroegere slagenverkaveling aangehouden en is als zodanig nog in het landschap herkenbaar. Alleen de kleistroken langs de 'veenrivieren' kwamen voor bewoning in aanmerking. Vanaf deze stroken werden de aangrenzende gebieden ontveend en werd de wetering gebruikt voor afvoer van het veen. Uit de gevolgde ontginningswijze langs de veenrivier, De Rijpwetering, komt het lineaire bebouwingslint van Rijpwetering voort.



Afbeelding 5.
Plangebied, Zuidweg en Poldergezicht



Afbeelding 6.
Zicht op aangrenzende noordelijke en
zuidelijke percelen en op de Ringsloot
aan oostzijde.

Door turfwinningen en het inklinken als het gevolg van ontwatering is het omliggende landschap een stuk lager komen te liggen dan het lint en de Wetering zelf. Van oorsprong heeft de bebouwing in het lint veelal een agrarische functie waarbij de veeteelt de boventoon voert. Dit zorgt ervoor dat er nog diverse, vaak oude, agrarische complexen in het lint zijn opgenomen. De nu nog functionerende agrarische complexen liggen veelal buiten het bebouwingslint, aan de teen van de polderdijken. Binnen het lint liggen hoofdzakelijk woningen en bedrijven, ingeklemd tussen de Rijkswetering aan de westkant en de Ringsloot aan de oostkant. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat de situering afgeleid is van de fijnmazige landschappelijke structuur. Deze structuur wordt ten zuiden van de N445 opgelegd door diverse zijsloten van de Ringsloot die de bebouwingsstrook inprikken en vaak doorlopen tot aan de Zuidweg. Uit de historische topografische kaarten van ca 1850 en 1915 blijkt dat in het plangebied nog geen bebouwing gesitueerd was (zie afbeelding 3). Na de Tweede wereldoorlog, vooral in de '60 en '70 jaren breidde de bebouwing zich uit. Niet door verdichting langs de bestaande lijn, maar door realisering van gebouwen achter deze linten. Dit gebeurde door situering van grote bouwwerken, zoals schuren, loodsen of bedrijfsruimten, achter de woningen. In de kern, nabij de kerk, gebeurde dat door de aanleg van compacte woonwijken achter het lint. De grote uitbreidingswijk langs Oude Adeselaan aan de westzijde van het dorp, is aangelegd in de polder en ligt los van de typische lintbebouwing van Rijkswetering. Het tracé van de oude raillijn is later gebruikt voor een wegverbinding, de provinciale weg N445. De rijksweg A4 is later over de oude polderstructuur heen gelegd en vertoont daarmee geen enkele visuele relatie. Deze rijksweg is in 2010 verbreed tot 6 rijstroken. Tevens is in de jaren '90 besloten om parallel aan de A4 de HSL-Zuid aan te leggen, die in 2008 is voltooid. De HSL-Zuid verbindt de steden Amsterdam, Rotterdam, Brussel en Parijs. Door de economische teruggang in de agrarische sector, waarbij door schaalvergroting en modernisering steeds meer agrarische bedrijven zijn beëindigd, zijn veel agrarische gebouwen vrijgekomen en door andere functies ingenomen. Veel voormalige agrarische bebouwing is in gebruik voor bewoning, maar ook hebben verschillende bedrijven (met een relatief grote ruimtevraag) zich in het gebied gevestigd. Hierdoor is een diversiteit ontstaan aan gebouwen en functies in het oude dorpslint. (zie ook Nota Inbreidingslocaties gemeente Kaag en Braassem, 7 februari 2011)

Ruimtegebruik plangebied

In het plangebied was van 1961 tot 2007 een timmerfabriek gevestigd. De aaneengesloten bedrijfsgebouwen van dit bedrijf vormden een dichte wand van ruim 5m hoog achter de woningen langs de Zuidweg, zodat doorzichten ontbraken. Vanaf de Zuidweg was het bedrijf via twee inritten bereikbaar. Deze inritten liggen tussen woningen die onderdeel uitmaken van het bebouwingslint langs de Zuidweg. Van de drie woningen die tussen deze twee inritten liggen, blijven er twee behouden, terwijl de middelste woning met erf onderdeel uitmaakt van het plangebied. Achter de zuidelijke woning (met nummer 17) ligt een bedrijfsruimte die behouden blijft; het maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

3.2 bestaande stedenbouwkundige structuren en aanwezige bebouwing

Landschappelijke context en stedenbouwkundige opbouw

Het oude dorpslint van Rijkswetering ligt op een smalle strook bovenland, als een hooggelegen rug, te midden van laag gelegen polders. Het lint strekt zich uit van de waterplas Koppoel tot de rijksweg A4. De provinciale weg N445 doorbreekt het lint. Het plangebied ligt in het bebouwingslint tussen de rijks- en provinciale weg. Dit lint heeft een dorps en landelijk karakter met woningen van recente datum en met niet agrarische bedrijven.

De kern Rijkswetering heeft een zeer waardevolle cultuurhistorische ruggengraat. Deze bestaat uit de watergang De Rijkswetering en de begeleidende bebouwing langs de Koppoellaan, Pastoor van der Plaatstraat en de Zuidweg. In het dorpse deel van het lint, grofweg langs de Koppoellaan en de Pastoor van der Plaatstraat tot aan het gemaal is ook aan de overkant (de westzijde) van de wetering bebouwing opgenomen (zie afbeelding 3).

Ten zuiden hiervan is tot aan de rijksweg A4 aan de westkant van de wetering een meer verspreide bebouwing met een agrarisch karakter aanwezig. Tussen deze bebouwing bestaan fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Aan de oostkant wordt het stedenbouwkundig beeld van het lint bepaald door een continue bebouwingslint met overwegend vrijstaande bouwmassa's. Dit lint heeft een karakteristiek en asymmetrisch profiel: watergang De Rijpwetering, Zuidweg, bebouwingslint, Ringsloot en polderkade. In deze zone heeft zich een gemêleerde bebouwing ontwikkeld. Deze bestaat uit woningen (veelal recent gebouwd) en bedrijven.

De bebouwing langs de Zuidweg is op de Wetering georiënteerd. Aan de kant van de Ringsloot is in veel gevallen sprake van laagwaardige achterkantsituaties. Zowel functioneel als ruimtelijk is het lint divers en kleinschalig. In het lint komen bijvoorbeeld vrijstaande woningen voor, maar ook tweeonderéénkap woningen en als uitzondering enkele rijwoningen. De massa's van de bebouwing zijn bescheiden (één of twee bouwlagen met kap) en staan in een sterk verspringende rooilijn met de nok haaks op of parallel aan de richting van het landschap.

Nabij het plangebied ligt een boerderij aan de westkant van de waterloop De Rijpwetering en een boerderij aan de oostkant van de Ringsloot.

Het historische lint is enerzijds een structuur die beschermd dient te worden, anderzijds wordt het karakter van dit lint gevormd door de verandering in de tijd. Een historisch lint wordt veelal gekenmerkt door zijn gegroeide situatie. Ook in de huidige tijd staan ruimtelijke wensen in het lint niet stil. Het gemeentebestuur is er enerzijds op gericht de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het lint te beschermen, maar houdt anderzijds de mogelijkheden open voor het lint om verder te groeien en te veranderen. Volgens het bestemmingsplan Rijpwetering van 2006 heeft evenwel de zone ten zuiden van de provinciale weg geen cultuurhistorische kwaliteiten en maakt een enigszins verrommelde indruk. Desondanks biedt de wetering, met zijn vele in vorm variërende bruggetjes en doorzichten naar de open polder, voor de weggebruiker op de Zuidweg een levendig en fraai beeld.

Beeldbepalende elementen

In de dorpskern worden een drietal beeldbepalende structuren en enige bebouwingselementen met een hoge beeldkwaliteit onderscheiden. De oude lintstructuur, met zijn karakteristieke profiel (van west naar oost:) van Achterpad, bouwsteden, De Rijpwetering, Zuidweg, lintbebouwing en Ringsloot met polderkade, is zeer beeldbepalend in Rijpwetering. Over het lint lopen een tweetal structuren, namelijk de Provinciale weg N445 en in het noorden de route die Rijpwetering met Oud Ade en Nieuwe Wetering verbindt.

Beeldbepalende bebouwing is op het schaalniveau van het dorp de Rooms Katholieke kerk OLV-Geboorte, het gebouw waar de Rabobank gevestigd was en enkele in het oog springende boerderijen. Verder zijn vele bruggetjes beeldbepalende plekken, evenals de ten noorden van de N445 gesitueerde kruising van De Rijpwetering met de Akkersloot. Belangrijke openbare ruimte is alleen te vinden in het noordelijk deel van het bebouwingslint, zoals bij het Dorpshuis en de R.K. kerk.

De Zuidweg wordt niet als beeldbepalend voor Rijpwetering beschouwd. De Welstandsnota geeft aan dat voor dit gebied een 'welstandsluw' beleid wordt gevoerd. Bovendien staan er tussen de N445 en de A44 geen gemeentelijke en rijksmonumenten, behalve het oude agrarische complex net ten noorden van de A44. (zie Welstandsnota, gemeente Kaas en Braassem, september 2010).

Bebouwing plangebied

Het plangebied bestaat uit grote loodsen op een betonplaat. Deze loodsen waren in gebruik voor de timmerfabriek. Om verloeding te voorkomen zijn de afgelopen jaren grote delen van de loodsen gesloopt. De gevels van de opstanden bestonden voornamelijk uit ruim 5 meter hoge witte golfplaten met een bakstenen plint. De daken waren gemaakt van golfplaten. De woningen langs de Zuidweg zijn eenlaagse bakstenen woningen met pannen zadeldak. Van de te behouden bakstenen woningen en schuren, heeft één woning deels houten gevels. De aangrenzende woningen zijn eveneens van baksteen, sommige met houten bijgebouwen in de achtertuin (zie afbeeldingen 5 en 6).

Kwetsbare kwaliteiten en knelpunten (zie afbeeldingen 7 en 8)

De kwetsbare kwaliteiten van het bebouwingslint bestaan in hoofdzaak uit

- de fijnmazige landschappelijke structuur van het bebouwingslint,
- het landelijke en afwisselende karakter van het lint, dat hoger ligt dan de aangrenzende polders,
- het asymmetrisch profiel van het bebouwingslint,
- de openheid naar het westen en doorzichten naar het oosten,
- de abrupte overgangen naar de lagere gelegen oostelijke polder,
- de typische kleinschalige verkavelingstructuur van het bebouwingslint,
- de groene en luchtige uitstraling van het lint,
- de kleine korrelgrootte van de bebouwing langs de Zuidweg,
- de geringe bouwhoogte van de bestaande woningen (tot 10m),
- het voortbestaan van de bestaande boerderijen.

De knelpunten in het bebouwingslint zijn in hoofdzaak:

- de leegstaande grote bouwvolumes in de tweede en derde lijn van het lint,
- de rommelige structuur van het bebouwingslint,
- de soms minder aantrekkelijke vaak verouderde gebouwen in het lint,
- de laagwaardige achterkantsituaties, zoals bij de timmerfabriek.



Afbeelding 7.

Foto's karakter lintbebouwing: Zuidweg met waterloop, Ringsloot, plein bij kerk/dorpshuis en kruispunt Weteringen met restaurant.



Afbeelding 8. Sferen van plangebied

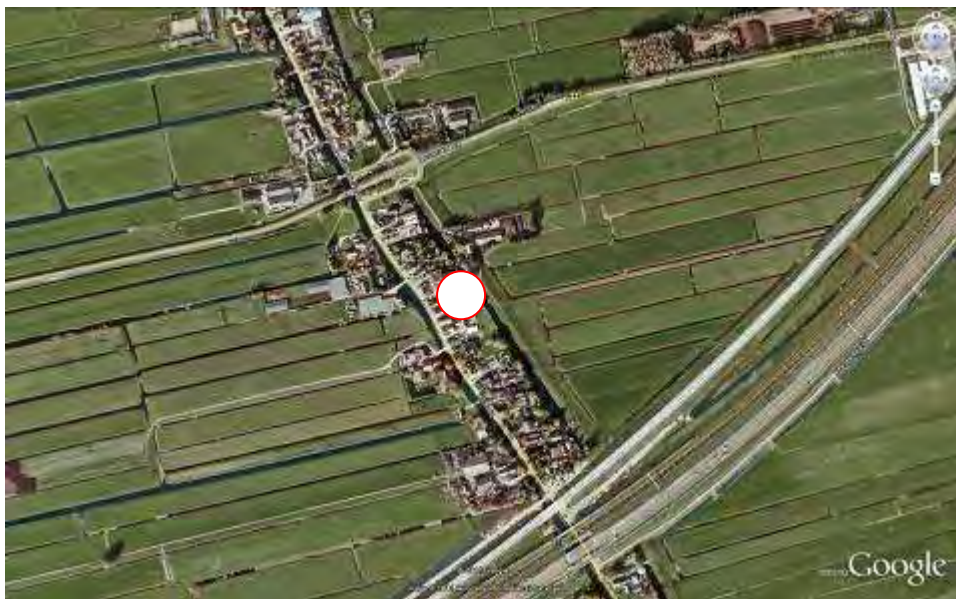
3.3 Aansluiting op omgeving

Verbindingen, barrières en begrenzing

Rijpwetering heeft een open relatie met de omgeving. Enkele straten geven een verbinding met onder meer de kernen Roelofarendsveen, Leiden, Oud Ade en Hoogmade. Rijpwetering wordt aan alle zijden begrensd door een open weidegebied. Alleen aan de noordkant bestaat een verbinding met het waterstelsel rond de diverse polders (de Koppoel). Het omringende open polderlandschap heeft, met name aan de westkant, een hoge kwaliteit. Aan de oostzijde is sprake van enige visuele verstoringen als gevolg van de rijksweg A4 met de HSL, de Provinciale weg N445 en het glastuinbouwgebied ten zuiden van Roelofarendsveen. De Provinciale weg N445 en de A4/HSL werken als visuele en functionele barrières (zie afbeelding 9 en 10). Hierdoor wordt het gebied ten zuiden van de A4/HSL ervaren als buitengebied. Het gebied ten noorden van de N445 wordt ervaren als dorp. Het gebied tussen de N445 en de A4/HSL, waarin het plangebied ligt, wordt niet als echt buitengebied gezien maar ook niet als dorp. Het heeft kenmerken van beiden.



Afbeelding 9. Hoofdontsluitingswegen: N44 (links) en A4/HSL (rechts)



Afbeelding 10. Luchtfoto: Zuidweg tussen N445 (noord) en A4/HSL (zuid)

3.4 Actueel programma van ruimtegebruik

Uit verkennend onderzoek zijn onvoldoende perspectieven gebleken voor hergebruik van de loodsen die voorheen door een timmerfabriek zijn gebruikt. Om verloedering te voorkomen zijn reeds de golfplaten wanden en daken voor een groot deel gesloopt (zie figuur 8). Het beschikbare terrein biedt mogelijkheden voor het volgende ontwikkelingsprogramma van eisen voor ruimtegebruik:

- Realiseren van ca 13 woningen;
- Een derde van de woningen valt binnen de sociale betaalbare prijsklasse;
- Parkeren valt geheel binnen het plangebied;
- Doorzichten naar het oosten en noekrichting van woningen dwars op de Zuidweg, met uitzondering van de woning aan de Zuidweg;
- Opname van groen en groenvoorzieningen in het plangebied;
- Geen belemmeringen vormen voor de agrarische bedrijfsvoering voor de boerderij op de polderkade langs de Ringsloot;
- Voldoen aan de milieucriteria;
- Een exploitabel verantwoorde inrichting en ontwikkeling van het gebied;
- Vergroten van de beeldkwaliteit van het bebouwingslint.

Zie voor kadastrale situatie Afbeelding 1.

3.5 Bestaande verkeerssystemen

Ontsluiting autoverkeer

De kern Rijkswetering wordt via lokale wegen ontsloten met Roelofarendsveen, Oud Ade en Hoogmade. Daarbij zijn Leiden en Roelofarendsveen bereikbaar via de Provinciale weg N445. Bij Roelofarendsveen is bovendien aansluiting op de rijksweg A4 (Amsterdam-Den Haag). Als gevolg van de realisering van de ca. 13 woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek aan de Zuidweg zal de verkeersintensiteit in totaliteit nauwelijks toenemen. De toename van de intensiteit op de wegen kan zonder problemen binnen de huidige capaciteit worden verwerkt. De openbare weg dient ingericht te worden volgens de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen zal voor het grootste deel plaatsvinden op het eigen terrein. Volgens het CROW (ASVV2011) is te rekenen met kencijfers per woningtype en omgevingscategorie. Uitgaande van de typering 'niet-stedelijk' en ligging in 'rest van de bebouwde kom' zijn er in het plangebied tussen de 24 en 34 parkeerplaatsen nodig. Uitgaande van de gemeentelijke norm van 1,6 parkeerplaats per woning zijn er 21 parkeerplaatsen vereist.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het fietsverkeer in de kern Rijkswetering wordt gemengd met het gemotoriseerde verkeer afgehandeld. Op de Zuidweg zijn fietsstroken aanwezig. De Zuidweg vormt een onderdeel van een regionale recreatieve fietsroute. Binnen het plangebied is er tussen het zuidelijk en noordelijk deel een verbinding voor langzaam verkeer. Langs de Zuidweg is, in tegenstelling tot de Pastoor van de Plaatstraat, geen voetpad of trottoir aanwezig. Voor de Zuidweg geldt een snelheid voor het autoverkeer van 50km/h. De gemeente zal in de toekomst de Zuidweg inrichten als 30 kilometer-zone. Voor het plangebied geldt een snelheid voor auto's van ca 15 km/h. Hierdoor ondervindt het voetgangers- en fietsverkeer in principe geen hinder van auto's.

Ontsluiting per openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt het plangebied ontsloten door een busverbinding die een regelmatige dienst onderhoudt tussen Leiden en Leimuiden en daarmee de kern Rijpwetering verbindt met Leiden, Leiderdorp, Oud Ade, Nieuwe Wetering, Roelofarendsveen, Oude Wetering en Leimuiden. Ter hoogte van de Paardenbrug is de dichtstbijzijnde bushalte die bij station Leiden Centraal aansluiting geeft op de trein. De afstand tot de halte bedraagt vanuit het plangebied is ca 1000m. Aanvullende diensten zoals Regiotaxi verbeteren de vervoersmogelijkheden voor specifieke doelgroepen.

3.6 Bestaand cultureel erfgoed en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

De aangrenzende droogmakerijen zijn afgegraven veengebieden die vervolgens vanwege de ontwikkeling van plassen weer zijn drooggemaakt. De Veender- en Lijkerpolder is drooggelegd in 1784, De droogmakerij is ingericht als weidegebied rond 1800. Opvallend is het grote hoogteverschil van ca 3 m tussen de polders en het bovenland. De omliggende polders zijn overwegend in gebruik als grasland, hetgeen vanuit het bebouwingslint ter plaatse van de doorzichten aan de oostzijde herkenbaar is. Het dorpslint van Rijpwetering is van grote landschappelijke waarde vanwege de authentieke langgerekte vorm, de vele historische gebouwen en de forse, gevarieerde en vooral oude (erf)beplantingen. De oude lintstructuur, met zijn karakteristieke asymmetrisch profiel (van west naar oost) van Achterpad, bouwsteden, De Rijpwetering, rijweg, lintbebouwing en Ringsloot met polderkade, is zeer beeldbepalend voor Rijpwetering.

In de Cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland, regio Rijnstreek (provincie Zuid-Holland, 1997) is het oude lint aangeduid als *Historisch-stedenbouwkundige structuur van redelijke hoge waarde* en tevens als *Historisch-landschappelijke lijn van hoge waarde* (Zie afbeelding 11). Het gehele graslandgebied ten noorden van de A4 en ten westen van het dorpslint is aangeduid als *Historisch landschappelijk vlak van zeer hoge waarde*.



Afbeelding 11.

Cultuurhistorische waarden: het plangebied ligt binnen het

Groen omkaderde gebied: historische – stedenbouwkundige structuur van redelijke hoge waarde en

oranje omkaderde gebied: historisch - landschappelijke vlak van hoge waarden.

Bron: bestemmingsplan Rijpwetering

Monumenten

De Gemeentelijke en Rijksmonumenten bevinden zich in hoofdzaak ten noorden van de N445. Langs de Zuidweg bestaan de monumenten uit:

- Zuidweg 20 boerderij;
- Zuidweg 53 woonhuis, voormalige boerderij.
- Zuidweg 57 boerderij (rijksmonument)

De gemeentelijke monumenten en de rijksmonumenten worden respectievelijk beschermd door de gemeentelijke monumentenverordening en de Monumentenwet 1988.

Archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Rijnstreek laat zien dat de noordelijke helft van het dorpslint, ten noorden van de Provinciale weg N445, is aangeduid als een *Terrein met een hoge of zeer hoge archeologische waarde*. Elders zijn geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Op 23 mei 2011 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Er is nog veel te leren over de geschiedenis van Kaag en Braassem en haar omgeving en om die reden is bij grote bouwprojecten archeologisch onderzoek verplicht. De regels hiervoor worden opgenomen in de erfgoedverordening 2012.

Het plangebied ligt in de zone dat aangeduid wordt als 'historische kernen' en 'ontginningssassen'. Dat betekent dat hier een middelhoge verwachting is voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het beleid is gericht op behoud van deze resten. Om deze te behouden gelden voorwaarden bij planontwikkelingen groter dan 100 m² waarbij bodemingrepen dieper dan 30cm plaats vinden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening dient vroegtijdig archeologisch onderzoek uitgevoerd worden en wordt gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Kwetsbare kwaliteiten en knelpunten

De kwetsbare cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied zijn

- cultuurhistorische waardevolle landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het oost-west profiel, bestaande uit watergang, ontsluitingsweg, lintbebouwing, ringsloot en polderdijk.
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.
- doorzichten naar open polderlandschap;
- eventuele waardevolle beplanting in plangebied. (Zie afbeeldingen 3 en 11)

3.7 Richtlijn water- en natuurwaarden

De Europese natuurwetgeving is in Nederland op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en Faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Om dit doel te bereiken, bevat de wet een aantal verbodsbepalingen en geldt er dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd. De wet maakt onderscheid in drie beschermingscategorieën. Via een quickscan flora en fauna is in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit deze beschermingscategorieën. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste categorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort. Uit de quickscan van juni 2013 blijkt dat de realisering van het plan geen verstoring van soortgroepen teweeg brengt.

Het plangebied ligt niet in of nabij Een Ecologische Hoofdstructuur en valt het niet onder de Natuurbeschermingswet.

3.8 Locale groene en blauwe structuren

Groene gebieden

In Rijpwetering zijn verspreid verscheidene speelplekken voor kinderen gelegen. Ten zuiden van de Oud Adeselaan is een klein wandelpark aanwezig, ten noorden liggen sportvelden. De Belangrijkste recreatieve gebieden zijn de plas ten noorden van Rijpwetering en de watergang De Rijpwetering.

Waterstaatkundige situatie

Het waterbeheer in het plangebied valt onder het Hoogheemraadschap van Rijnland. De watergang De Rijpwetering loopt vanaf de Koppool in het noorden naar de Wijde Aa in het zuiden. Het niveau van het boezempeil ligt op NAP -0,6 m. Aan de westzijde takt een zijwatergang, de Akkersloot (ook boezemwater), aan op de Rijpwetering. De aangrenzende polders zijn

1. de Blauwepolder aan de westzijde (winter- en zomerpeil NAP -2,25 en -2,17 m);
2. de Veender- en Lijkerpolder Buiten de Bedijking: aan de oostzijde van De Rijpwetering, bestaande uit het bebouwingslint, de Ringsloot en de polderkade die de peilscheiding vormt met de oostelijker gelegen polder (winter- en zomerpeil NAP -1,45 en -1,45 m);
3. Drooggemaakte Veender- en Lijkerpolder aan de oostzijde van de lintbebouwing (winter- en zomerpeil NAP -4,52 à -4,42 m).

Via poldergemalen slaan de polders aan de westzijde overtollig water uit op de Rijpwetering. De oostelijk gelegen Drooggemaakte Veender- en Lijkerpolder watert af in oostelijke richting naar het boezemstelsel. Aan de oostzijde van het dorpslint loopt de Ringsloot; dit betreft een hoofdwatergang van de polder Veender- en Lijkerpolder Buiten de Bedijking. Voor zover bekend bij gemeente en waterbeheerders speelt er in het plangebied geen knelpunt van wateroverlast.

Het boezemwater is waterstaatkundig gescheiden van het polderwater door de boezemwaterkeringen. Deze lopen aan weerszijden van de Rijpwetering: aan de westzijde ter hoogte van de Achterdijk en het Achterpad, en aan de oostzijde onder de Zuidweg. De boezemwaterkeringen zijn bestemd als regionale waterkering.

Waterkwaliteit en riolering

Ondanks dat de waterkwaliteit de laatste jaren is verbeterd, is de kwaliteit van het polderwater matig en wordt de na te streven basiskwaliteit nog niet gehaald. Dit wordt veroorzaakt door diffuse verontreinigingen van het stedelijke gebied, uitspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen, maar ook door mineralisatie van het veen.

Zowel langs de Rijpwetering als langs de Ringsloot lopen diverse korte doodlopende zijwatergangen. De waterkwaliteit is in deze doodlopende watergangen vaak slecht. Specifieke meetgegevens van de waterkwaliteit in het plangebied zijn niet voorhanden (bron Hoogheemraadschap van Rijnland).

De meeste bebouwing is gescheiden gerioleerd: de woningen aan de Rijpwetering en de Ringsloot voeren hemelwater direct af naar het oppervlaktewater. Afvalwater wordt verzameld naar het rioolgemaal aan de noordzijde van de bebouwde kom, waarna het via een persleiding wordt verpompt naar een AWZI buiten het plangebied (AWZI Nieuwe Wetering).

3.9 Geomorfologie

Bodem en hydrologische situatie

Het bebouwingslint ligt in een zone langs de boezem van de Rijpwetering (rond NAP 0 m) en bestaat uit kleiige veenbodem. In dit lint is sprake van infiltratie van regenwater op onbebouwde delen. Op grotere afstand van de lintbebouwing daalt het maaiveld en verandert daarmee de hydrologische situatie van infiltratie naar kwel. De droogmakerijen Drooggemaakte Veender- en Lijkerpolder ligt relatief lager (maaiveld rond NAP -3,3 m), waardoor hier sterkere kwel optreedt (tot 1 mm per dag). In de Blauwepolder treedt nog wel infiltratie op; het maaiveld ligt hier rond NAP -1,5 tot -2 m (bron: Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland, achtergrondrapport).

Het plangebied is nagenoeg volledig verhard door een betonplaat waarop de bedrijfsgebouwen waren gesitueerd en bestrating door betonklinkers voor de twee toegangswegen (zie afbeelding 8, middelste foto). De infiltratie in het plangebied is dus nihil.

3.10 Gebiedsklimaat

Overheersende luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het bestemmingsplan kunnen gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden omgezet worden in onder meer Woondoeleinden of Tuinen. Deze mogelijke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de genoemde, mogelijke ontwikkelingen is.

De uitvoeringsregels voor de luchtkwaliteit zijn nader vastgelegd in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriele Regeling NIBM. Het begrip NIBM 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Het aantal nieuw te bouwen woningen (18) in het plangebied valt ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plangebied draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen (2009) is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Omdat het plangebied op minder dan 380m van de A4 en meer dan 50m vanaf de N445 ligt het gebied niet in een gevoelige zone waarin volgens het Besluit onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist is.

In het kader van het Breeam is de bestaande kwaliteit van het gebied voor fijn stof, ultra fijn stof en stikstofdioxide wel bepaald. Uit het onderzoek van SPA ingenieurs (2013) blijkt dat luchtkwaliteit voor ontwikkeling van het woongebied redelijk is. De realisering van de woningen, ter vervanging van de timmerfabriek, zal de kwaliteit van het gebied voor wonen verbeteren.

Bodemkwaliteit

In de noordoost hoek van het plangebied komt een olietank voor. Sinds 1987 is deze niet meer in gebruik. Op 21 juni 2005 is de ondergrondse tank conform KIWA inwendig gereinigd en gevuld met zand. Bij de realisatie van woningbouw dient deze tank te worden verwijderd. Voor het bepalen van de huidige bodemkwaliteit van het plangebied is specifiek onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn verwoord in het haalbaarheidsonderzoek. Geconcludeerd wordt dat voor de gewenste woningbouw de bodemkwaliteit voldoet aan gestelde normen.

Geluidssituatie

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op zowel de rijksweg A4, de provinciale weg N445 en de Zuidweg is bij de nieuwe woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing.
- De geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer is bij de nieuwe woningen lager dan de grenswaarde van 55dB, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.
- Voor de nieuwe woningen aan de Zuidweg dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.
- Als ontheffingscriterium kan worden uitgegaan van het criterium "vervanging van bestaande bebouwing";

De geluidhinder binnen de woningen worden teruggebracht tot aanvaardbare niveaus door het treffen akoestische reële maatregelen.

Externe veiligheid

Voor de realisering van het plangebied is een uitvoerige quickscan uitgevoerd van de externe veiligheid in relatie tot de gewenste woningbouw. Het betreft een kwalitatieve analyse. De voor het plangebied mogelijke risicobronnen en gevaarlijke buisleidingen liggen op zo'n grote afstand dat ze geen bedreiging vormen. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor en door de lucht vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.11 Welzijn en welvaart

Maatschappelijke beleidskaders

Voorzieningen, zoals detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, dragen bij aan de leefbaarheid van de kernen. Nabij het plangebied De Ripse Schans komen buiten de slijterij aan de Koppoellaan en het tuincentrum aan de Zuidweg geen winkelvoorzieningen voor. Gelet op de stabiele bevolkingsomvang, de koopkracht oriëntatie en het economisch rendement is nieuw vestiging van winkelvoorzieningen in het bebouwingslint niet te verwachten.

In de kern Rijpwetering is momenteel een tweetal horecabedrijven aanwezig. Het gaat om een restaurant en een (eet)café. Daarnaast is er in het dorps huis ook sprake van horeca-activiteiten. Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden wordt niet wenselijk geacht, aangezien horecavoorzieningen een zekere mate van hinder met zich meebrengen in de vorm van geluidsoverlast en (auto)verkeer en dergelijke.

De als kantoorvoorziening aan te merken bedrijven bestaan met name uit de Rabobank en rederijkantoor aan de Oud Adeselaan, enkele kleine adviesbureaus en vanuit de eigen woning uitgeoefend beroepen en bedrijven.

Bevolkingsopbouw

De kern Rijpwetering heeft in 2013 een inwonertal van ruim 1.575 inwoners. In totaal bevinden zich in de bebouwde kom ca 642 woningen. Met een gemiddelde woningbezetting van 2,6 personen wonen er ca 1670 mensen in Rijpwetering. Het wonen is veruit de belangrijkste functie binnen het Rijpwetering, Het beleid van de gemeente is gericht op het bieden van mogelijkheden voor de realisatie van woningen voor de specifieke eigen woningbehoefte. Dit kan binnen de bebouwingscontour van de kern en van het bebouwingslint.

Sociale veiligheid

De ontwikkeling van leegstaande bedrijfsgebouwen naar woning betekent een sterke verbetering van de leefbaarheid van het bebouwingslint. Bovendien draagt dit in grote mate bij aan de veiligheid, waaronder de sociale veiligheid, van het gebied. Bij de planontwikkeling en realisatie zal verbetering hiervan aandachtspunt blijven.

Besteedbaar inkomen

De gemeente Kaag en Braassem richt zich op aanvulling op 'betaalbare' woningen voor starters (koopprijs lager dan € 200.000). Bij nieuwbouwprojecten wordt uitgegaan van opnamen van 30% sociale woningbouw. In de gemeentelijke Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (2011) wordt toevoeging van woningen, bij herstructurering van bestaande bedrijfspanden naar woningbouw, gezien als ruimtelijke verbetering van het bebouwingslint en verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

Economische bedrijvigheid

In het dorp Rijpwetering zijn in beperkte mate recreatieve functies aanwezig in de vorm van de jachthaven De Koppoel en een tweetal kampeerreinen. Tevens zijn in de Wijdsloot enkele recreatieve woonboten gelegen. Verder zijn er in Rijpwetering verscheidene speelplekken gelegen aan de Buitenweg en de Pastoor Kwakmanlaan en is ten westen van het plangebied, ten zuiden van de Oud Adeselaan een klein wandelpark aanwezig. Ten aanzien van de plattelandsrecreatie, dient te worden ingezet op een verbreding van de agrarische sector met recreatieve nevenactiviteiten, zoals kamperen bij de boer, logies etc.

Voornamelijk in het oorspronkelijke dorpslint bevindt zich een aantal bedrijven met een min of meer industriële bedrijfsvoering. Het gaat dan om bedrijven, zoals een scheepswerf, enkele aannemersbedrijven, enkele bouw- en constructiebedrijven en een garagebedrijf. Naast deze bedrijven zijn voor Rijpwetering vanouds ook de agrarische bedrijven van belang. Deze bedrijven zijn met name gelegen aan de westelijke zijde van de Rijpwetering en ten zuiden van de rijksweg A4.

Het gemeentelijk geleid richt zich wat betreft werkgelegenheid in relatie tot de ontwikkelingen langs de Zuidweg op

- creëren van mogelijkheden voor "werk-aan-huis" door toestaan van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- het stimuleren van recreëren, gerelateerd aan de agrarische sector.

Ontwikkelingsperspectief bij niets doen.

In 2007 is de bedrijfsvoering van de timmerfabriek stil gelegd. Sindsdien stonden de bedrijfsgebouwen leeg. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zijn op één wand na de daken en gevels gesaneerd. Thans ligt achter deze wand een grote betonplaat. Niets doen betekent opslag van beplanting rondom de betonplaat, verder verval van de betonplaat en de bestaande wand. Als er niets gedaan wordt, verloedert deze plek en versterkt het het rommelig karakter van het bebouwingslint langs de Zuidweg. Dit verslechtert de leefbaarheid van het lint evenals de sociale veiligheid in algemene zin.

Geschatte fasering realisatie en afronding gebiedsontwikkeling

De start van de uitvoering is op zijn vroegst half 2015. De afronding van de bouw en van de inrichting van de openbare ruimte zal naar verwachting begin 2016 tot stand komen.



Afbeelding 12. Stedenbouwkundig plan De Ripse Schans



Afbeelding 13 Functiekaart met milieuhindercirkel bestaand agrarisch bedrijf

4. Gebiedsvisie De Ripse Schans

4.1 Inleiding

De Ripse Schans voorziet in de herontwikkeling van verlaten bedrijfspanden binnen het bebouwingslint van Rijpwetering. De bedrijfsbebouwing behoorde bij de voormalige timmerfabriek. Uit onderzoek naar nieuwe bedrijfsmogelijkheden in de vrijgekomen bedrijfsruimte bleek dat hiertoe geen toekomst perspectieven aanwezig waren. Vervolgens is onderzoek gedaan naar herontwikkeling van deze locatie voor woningbouw. Het gemeentelijk beleid biedt hiertoe ruimte, zoals aangegeven in de beleidsnotitie Nota Inbreidingslocaties (2011). In aansluiting op de landschappelijk eigenschappen van Rijpwetering is een stedenbouwkundig plan opgesteld met passende woningtypen. Het stedenbouwkundig plan is afgebeeld in afbeelding 12 en wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

De lintbebouwing van Rijpwetering wordt versterkt door kleinschalige bebouwing. Langs de Zuidweg wordt de korrelgrootte van de bebouwing voortgezet door de inpassing van een vrijstaande woning. In de bestaande situatie staat hier een tweeondereenkapper met een nokrichting parallel aan de Zuidweg. Het nieuwe gebouw zal dat ook hebben.

In de tweede lijn van het lint staan veelal gebouwen met een groter volume (in de vorm van schuren en loodsen) dan in de eerste lijn, direct langs de Zuidweg. Hier stonden de bedrijfsgebouwen van de timmerfabriek. De golfplaten wanden van deze gebouwen sloten de gehele tweede lijn van het lint af. Hierdoor ontbraken doorzichten naar de oostelijke polder. In de nieuwe situatie komt hier een reeks van 4 vrijstaande gebouwen, waarvan één met 4 woningen en drie zelfstandige woningen. Het gebouw met 4 woningen sluit aan bij de grotere volumes in de tweede lijn van het lint. Alle daken staan haaks op de Zuidweg. Bovendien zijn de gebouwen zodanig gesitueerd dat er doorzichten vanaf de Zuidweg ontstaan richting de oostelijke polder.

De derde lijn is gesitueerd langs de Ringsloot, die de overgang vormt naar de laag gelegen oostelijke polder. Hier komen vijf vrijstaande woningen op redelijk grote percelen. Zij sluiten aan op de fijnmazige landschappelijke verkavelingstructuur van het lint. Doorzichten langs de woningen naar de open polder zijn gewaarborgd. Bovendien kunnen de bewoners van deze woningen genieten van het uitzicht over de polder, de mogelijkheid tot varen op de Ringsloot en verblijven in hun tuin aan de Ringsloot. Met de ontwikkeling van de tweede en derde lijn in dit gebied wint de achterkantsituatie, die algemeen als rommelig wordt beschouwd, aan ruimtelijke en functionele kwaliteit.

Tussen de tweede en derde lijn is openbaar groen opgenomen. Samen met het groen van de tuinen is hier een groen beeld van het bebouwingslint gewaarborgd.

In aansluiting op de gewenste beelden die beschreven zijn in de Nota Inbreidinglocaties wordt de ontwikkeling van deze locatie verdeeld in een noordelijk en zuidelijke clusters. De overgang bestaat uit een dwarsloot van de Ringsloot, die verwijst naar de oorspronkelijke verkavelingstructuur van deze hoog gelegen strook langs de Zuidweg. Bovendien zorgen de vrijstaande woning in de tweede lijn, het openbaar groen en het halfverharde voet-/fietspad voor versterking van de overgang en de ruimtelijke schakel tussen de twee clusters.

4.3 Leefomgeving en woonkwaliteit

De timmerfabriek zorgde voor bedrijvigheid in het bebouwingslint. Na vertrek van deze functie betekende de leegstaande bedrijfsgebouwen een grote dissonant in het lint, mede door het ontbreken van bedrijvigheid en door het grote bouwvolume. Sanering van de bedrijfsgebouwen en het inpassen van woningen in het lint geeft nieuwe duidelijkheid voor het functioneren van het lint. Bovendien wordt het bouwvolume flink teruggebracht en passen de maten van de woningen bij de korrelgrootte van bestaande gebouwen in het lint. De nieuwe woningen ‘vernieuwen’ lokaal het lint en bieden het zekerheid voor de toekomst. Het leefklimaat binnen het plangebied wordt bepaald door de inrichting van de openbare ruimte als een (woon)erf. De auto’s zijn te gast en rijden slechts stapvoets. Alleen voor voetgangers en fietsers is er verbinding tussen het zuidelijk en noordelijk gedeelte van het plangebied. Groenvoorzieningen, een speelplek (S) in het noordelijk gedeelte en tuinen bij alle woningen zorgen voor een ontspannen gebied waar het aangenaam vertoeven is.

De omvang van 14 woningen betekent ook dat hier een klein buurtje gaat ontstaan waar ruimte is voor sociale cohesie en binding tussen de nieuwe bewoners. Doordat de nieuwe buurt rondom twee woningen en tussen bestaande woningen gerealiseerd wordt, zijn uitstekende condities aanwezig voor binding van de nieuwe met de huidige bewoners van het lint langs de Zuidweg.

4.4 Ontsluitingsstructuur

De twee clusters zijn direct ontsloten op de Zuidweg. Dit zijn de twee bestaande inritten tot de voormalige timmerfabriek. Ook de nieuwe vrijstaande woning langs de Zuidweg is direct ontsloten op de deze weg. De twee clusters hebben beide een doodlopende toegangsweg, een cul du sac. Tussen deze twee clusters is wel een verbinding voor langzaam verkeer. Deze kan in noodsituaties gebruikt worden door bijvoorbeeld ziekenwagen en brandweer.

Verkeerskundig is de ontwikkelde locatie een woonerf, waar een rijnsnelheid van maximaal 15 km/h geldt. Bij de entrees tot het erf zijn parkeerstroken voor 15 parkeerplaatsen gesitueerd. Alle vrijstaande woningen en twee onder één dak woningen zijn voorzien van een garage met een minstens 5m lange oprit op eigen erf. Hiermee voorziet het plan aan minstens 1,8 parkeerplaats per woning, zodat parkeren langs de Zuidweg voorkomen wordt.

4.5 Milieu

Aan de polderzijde is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf moet in zijn bedrijfsvoering gewaarborgd worden, ondanks de realisatie van de woningen langs de Zuidweg. Hiertoe wordt een afstand van 50 meter tot de bedrijfsmatige bouwkavel aangehouden (zie afbeelding 13).

Volgens het geurbeleid van de gemeente Kaag en Braassem (2012) liggen de nieuwe woningen buiten de geurcontouren van het bedrijf aan de andere zijde van de Ringsloot, evenals van het agrarisch bedrijf aan de Pastoor van der Plaatstraat 133.

De bodemkwaliteit van het terrein is nader onderzocht, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van de woningen. De reeds buiten gebruik zijnde tank in het noorden van het plangebied zal worden gesaneerd.

4.6 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De voorgenomen ontwikkeling bevat een activiteit die genoemd wordt in bijlage D van het Besluit Milieueffectrapportage. De activiteit betreft de bouw van woningen en valt onder D.11.2 “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De activiteit zit onder de drempelwaarde. Dit plan

betreft de realisatie van circa 20 woningen. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing en in de haalbaarheidsonderzoeken.

4.7 Geluidhinder

Om de geluidhinder van de 14 nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving te bepalen is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder uitgevoerd in 2014. Het onderzoek bepaalde de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woningen bevinden zich binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg. De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de rijksweg A4, Zuidweg en N445. Voor de nieuwe woningen geldt dat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een

- buitenstedelijk gebied ten gevolge van de situering ten opzichte van de rijksweg A4; de breedte van de geluidzone bedraagt 600m;
- stedelijk gebied ten gevolge van situering ten opzichte van de Zuidweg en de N445; de breedte van de geluidzone bedraagt 200m langs beide wegen.

De overige wegen liggen op grotere afstanden van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op zowel de rijksweg A4, de Zuidweg als de N445 bij de nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde (48 dB), maar lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde uit het gemeentelijk beleid (58dB) waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden;
- de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bij de nieuwe woningen lager is dan de grenswaarde van 55 dB, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Het aantal woningen per geluidbron, met een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is:

Rijksweg A4:	11 woningen
Zuidweg:	3 woningen
N445:	4 woningen

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij alle nieuwe woningen te reduceren tot maximaal de voorkeurswaarde. Voor de twee vrijstaande woningen in de zuidoosthoek wordt afgezien van het plaatsen van de garage aan de zuidzijde van de woningen om geluidluwe gevels te verkrijgen. Redenen hiertoe zijn o.a. dat de garage aan de zuidzijde van de woning de benutting van de zuid- en oostgevel ingrijpend beperkt, evenals het gebruik van de tuin. Bovendien kan de plattegrond van de woning niet worden gespiegeld vanwege de doelstelling om zonne-energie te winnen op het dakvlak dat naar het zuiden is gekeerd.

Om de 14 woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Kaag en Braasem hogere waarden, ten gevolge van het wegverkeerslawaai, vaststellen en vastleggen in het kadaster. Dit verzoek zal gelijk met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan worden ingediend.

Bij beoordeling per weg hebben alle woningen ten minste één stille gevel. Als gekeken wordt naar alle wegen, hebben in totaal 12 van de 14 woningen binnen het plangebied een stille gevel. Als de beoordeling voor de stille gevel niet per weg, maar op basis van alle wegen wordt gedaan, moeten Burgemeester en Wethouders gebruik maken van hun afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van het geluidbeleid ten aanzien van de stille gevel. Opgemerkt wordt dat de geluidbelasting (en dus ook het hebben van een stille gevel) op deze nieuwe woningen vergelijkbaar zullen zijn met die op de huidige woningen in en grenzend aan het plangebied.

4.8 Waterstructuur

Het plangebied is in de bestaande situatie nagenoeg geheel verhard met betonplaten en klinkers. Infiltratie van water was alleen mogelijk langs de randen van het terrein. In de nieuwe situatie is circa een derde van het terrein niet verhard door woningen en verharding voor wegen en terrassen. Bovendien wordt er ruimte gecreëerd voor de aanleg van een dwarsloot van de Ringsloot. Daarbij wordt de Ringsloot ter plaatse van de noordelijke vrijstaande woningen verbreed. Hierdoor zal enerzijds de infiltratie in het gebied aanzienlijk toenemen en zal het waterbergend vermogen van open water vergroot worden.

4.9 Typologie woningen

In het plangebied worden 13 nieuwe woningen gerealiseerd en één woning vervangen. Het project bestaat uit 6 vrijstaande woningen, 4 twee onder een dakwoningen en 4 betaalbare woningen (goedkoper dan € 200.000,-) in een 'vierondereendak' woongebouw aan de zuidelijke entree tot het plangebied. De beeldkarakteristieken van de woningtypen zijn weergegeven in afbeelding 14.



Vrijstaande woning

Twee onder een dak woningen



Vier onder een dak woningen

Afbeelding 14. Woningtypen

Het plangebied omringt twee bestaande woningen (Zuidweg 13 en 17). Achter de zuidelijk gelegen bestaande woning (Zuidweg 17) blijft daarbij bedrijfsruimte gesitueerd. Tussen de twee bestaande woningen (nummers 13 en 17) wordt de 'tweeondereendak' woning Zuidweg 15 vervangen door twee onder een dakwoning.

De woningen hebben voornamelijk een houten constructie en binnenwanden met een bakstenen buitengevel. De vormgeving is traditioneel. De woningen hebben een begane grond en eerste verdieping met een zadeldak waarbij een dakkapel mogelijk is.

4.10 Duurzame energie en materialen

De realisatie van de woningen en de openbare ruimte is gericht op duurzaamheid. Dit wordt met name gedaan door het toepassen van gerichte maatregelen:

- hergebruik van materialen, waaronder de bestaande betonnen vloer voor draagfunctie van de woningen en gebruik voor verharding van de wegen;
- gebruik van duurzame materialen, waaronder houten constructie en bakstenen buitengevels;
- uiterste beperking van uitstoot van energie, waaronder constructie van alle wanden en vloeren, zodat warmte in de gebouwen niet (onnodig) weglekt;
- gebruik van zonne-energie, waaronder oriëntatie van alle daken naar het zuiden en indeling van de woningen, zodat de daken volledig gebruikt kunnen worden voor zonnecollectoren. De woningen zullen energieneutraal functioneren.
- gescheiden afvoer van schoon en vervuild water.

De constructie van de woningen, de toepassing van duurzame materialen en de plaatsing van zonnecollectoren maakt aanvoer van gas en elektriciteit eigenlijk alleen nodig als noodvoorziening.

4.11 Bandbreedte plangebied en realisatieproces

De verkenning van de mogelijkheden voor het plangebied strekte zich over circa 8 jaar uit. Gedurende de eerste vier jaren is gezocht naar mogelijkheden voor bedrijfsmatig hergebruik. De laatste vier jaar vooral naar herontwikkeling ten behoeve van woningbouw.

Belangrijke afwegingen vormden hierbij de volgende aspecten:

- de mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing in aansluiting op het gemeentelijk beleid: Uiteindelijk formuleerde de gemeente als beleid voor inbreidingslocaties dat kleinschalige bouw in kleine clusters toelaatbaar is.
- De inbreiding dient het losse en groene karakter van het bebouwingslint te versterken.
- Bij nieuwe ontwikkelingsprojecten dient minstens 30% van de woningen te bestaan uit betaalbare woningen (goedkoper dan € 200.000).
- De herontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn.
- De inbreiding dient draagvlak te hebben bij de direct omwonenden.
- De bedrijfsvoering van twee agrarische bedrijven dient gewaarborgd te blijven.

Na afstemming met de gemeente Kaag en Braassem, de agrarische bedrijven, en de omwonenden zijn onder andere de volgende aanpassingen in het plan tot stand gekomen:

- Ontwikkeling van de inbreidingslocatie in twee clusters;
- Verruiming van het plangebied met een perceel direct aan de Zuidweg.
- Vermindering van het aantal woningen met meer dan 20% (bestaande uit vermindering van de oorspronkelijk ontworpen 22 naar 16 en uiteindelijk naar 12 woningen binnen het oorspronkelijk plangebied; door verruiming van het plangebied is het aantal woningen met één vergroot naar 13 woningen);
- Alle nieuwe gebouwen hebben een nokrichting loodrecht op de Zuidweg en parallel aan de verkavelingstructuur;

- Garanderen van doorzichten naar de open oostelijke polder;
- Terugdringen van de lengte van de gevels naar de lengte die past binnen de korrelgrootte van het bebouwingslint;
- Opname van minstens 30% betaalbare woningen;
- Opname van openbaar groen in het plangebied;
- Geen hindergevoelige bestemmingen binnen de 50m milieuhinder zone van het aangrenzende agrarische bedrijf situeren.
- Alle aspecten die nodig zijn voor het functioneren van de inbreidingslocatie, zoals parkeren, energiewinning, open watercompensatie, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, moeten opgelost of een plek krijgen binnen de inbreidingslocatie (en dus niet afgewenteld worden op de omgeving);
- Indien er perspectieven zijn tot inbreiding van enkele woningen op de aangrenzende zuidelijk gelegen percelen, ontstaan mogelijkheden voor ontsluiting via de zuidelijke toegangsweg tot De Ripse Schans.

De uitwerking van het plan en de opstelling van het bestemmingsplan met planologische vaststellingsprocedure is voorzien in 2014. De realisatie van de inbreidingslocatie kan afhankelijk van de vaststellingsprocedure op zijn vroegst half 2015 starten. De bewoning van het gebied is voorzien in het najaar van 2015/ eind 2016.

4.12 Alternatieve inrichting en toekomstige ontwikkelingen

Alternatieve inrichting

In beginstadias van de planvorming zijn schetsen voor de ontwikkeling van De Ripse Schans vervaardigd. Hierbij zou de ontwikkeling alleen plaatsvinden in de tweede en derde bebouwingslijn van het bebouwingslint. Het programma bestond, in plaats van de uiteindelijke 13 woningen, uit 21 à 22 woningen. Hierbij werden in de tweede lijn vooral rijwoningen bestaande uit 3 à 4 woningen geprojecteerd (zie afbeeldingen 15 en 16). Uit analyse van deze schetsen en overleg met de gemeente kwam naar voren dat de voorkeur bestaat voor:

- Ontwikkeling van twee clusters, verbonden door een voetpad;
- Geen lange gevels en beperken tot incidenteel projecteren rijwoningen met 3 woningen met zo kort mogelijke gevels
- Oriënteren van de nokrichting en de richting van de massa dwars op de Zuidweg of parallel aan de verkavelingstructuur van de polder.
- Een insteekwater vanaf de Ringsloot terugbrengen ter hoogte van de scheiding tussen de twee clusters.
- Binnen het economisch haalbaar model inpassen van 30% betaalbare woningen.
- Zoveel mogelijk woningen met garage en met parkeren op eigen terrein toepassen. Bij sociale woningen zal dat evenwel niet haalbaar zijn.

Deze uitgangspunten leidden tot het stedenbouwkundig plan met 18 woningen (zie afbeelding 17). Verdere reductie van het aantal woningen en beperken het aantal woningtypen tot het uiteindelijke stedenbouwkundig plan voor 13 woningen.

Toekomstige ontwikkelingen

De inrichting van het plangebied houdt rekening met een eventuele nieuwe inbreidingslocatie in de tweede en derde bebouwingslijn ten zuiden en zo mogelijk van het plangebied. Deze nieuwe ontwikkeling kan zijn ontsluiting verkrijgen via de zuidelijke toegangsweg van De Ripse Schans. De omvang van deze inbreiding is thans nog niet uitgekristalliseerd. Naar verwachting is hier ontwikkelingsruimte voor enkele vrijstaande en tweedorendak woningen. Met het gebruik van de aangegeven toegangsweg wordt het aantal aansluitingen op de Zuidweg beperkt, hetgeen de verkeersveiligheid bevordert. Bovendien zal het gezamenlijk gebruik van de toegangsweg geen hinder veroorzaken in De Ripse Schans.

5. Haalbaarheidsonderzoeken

In dit hoofdstuk is de samenvatting van de Haalbaarheidsonderzoeken opgenomen. Voor uitgebreid verslag van de onderzoeksresultaten zijn alle rapportages van de onderzoeken beschikbaar.

Achtereenvolgens zijn de volgende onderzoeken beschreven:

- Archeologisch bureauonderzoek Zuidweg 11C (De Ripse Schans) te Rijpwetering, Gemeente Kaag en Braassem, rapportnummer 11126393, 10 juli 2013, Econsultancy.
- Vervoersplan woningbouw Zuidweg 11C Rijpwetering, rapportnummer 20130169C.R01, 24 juni 2013, SPA ingenieurs.
- Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Bouwplan aan de Zuidweg 11C in Rijpwetering, rapportnummer 20140491.R01, 10-11-2014, SPA ingenieurs.
- Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Zuidweg 11C te Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, rapportnummer 11126392, 18 juli 2013, Econsultancy. PM
- Watertoets Zuidweg 11C (De Ripse Schans) te Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, rapportnummer 11126427, 15 juli 2013, Econsultancy
- Quicksan Flora en Fauna, Zuidweg 11C (De Ripse Schans) te Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, rapportnummer 11126394, 3 september 2013, Econsultancy
- Externe veiligheid woningbouw 11C, rapportnummer 20130169B.R01, 25 juni 2013, SPA ingenieurs.
- Luchtkwaliteit Woningbouw Zuidweg 11C, rapportnummer 20131069B.R02, 27 juni 2013, SPA ingenieurs.
- Geuronderzoek herontwikkeling Zuidweg 11C in Rijpwetering, rapportnummer 20110492, SPA, 27 oktober 2011

5.1. Archeologisch bureauonderzoek

Econsultancy heeft in de periode mei - juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied aan de Zuidweg 11 C te Rijpwetering in de gemeente Kaag en Braassem. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

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

Gespecificeerde archeologische verwachting

Het plangebied heeft een lage verwachting voor archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Bronstijd, een middelhoge verwachting voor de periode IJzertijd - Vroege Middeleeuwen en een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

Conclusie en Selectieadvies

De nieuwe bebouwing zal gerealiseerd worden op heipalen. Ter plaatse van de te verwijderen betonplaat, die reeds voorzien is van heipalen, zullen ten behoeve van de geplande woningen nieuwe heipalen worden aangebracht. Heipalen zorgen voor plaatselijke verstoring van het bodemarchief en bemoeilijken eventueel toekomstig archeologisch onderzoek. Hoewel de nieuwe heipalen leiden tot een aanvullende verstoring, wordt dit tussen de reeds bestaande heipalen niet dermate ingrijpend geacht, dat dit archeologisch vervolgonderzoek rechtvaardigt. Met name ook om dat de archeologische resten met name in een strook direct langs de Zuidweg

worden verwacht. Geadviseerd wordt dan ook om ter plaatse van de te verwijderen betonplaat, in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen, geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor de bebouwing die buiten de te verwijderen betonplaat zal worden gerealiseerd, in de strook direct langs de Zuidweg, wordt geadviseerd om gebruik te maken van schroefpalen. Deze palen hebben een kleinere verstoring van het bodemarchief tot gevolg en kunnen in de toekomst eenvoudiger worden verwijderd. Op deze manier kunnen eventueel aanwezige archeologische resten *in situ* worden behouden. Behoud *in situ* verdient de voorkeur in het kader van de archeologische monumentenzorg.

In het plan is voorzien dat niet alleen de woningen langs de Zuidweg maar alle woningen voorzien worden van schroefpalen.

5.2. Vervoersplan

SPA ingenieurs heeft in juni 2013 een Vervoersplan opgesteld voor het plangebied aan de Zuidweg 11 te Rijpwetering om te komen tot een optimaal systeem voor de vervoers- en transportbehoefte van het gebied en haar omgeving met een zo laag mogelijke milieubelasting. Dit onderzoek ging uit van 14 woningen.

De belangrijkste conclusies zijn dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de plannen voor 14 woningen in het ergste geval leiden tot een toename van de circa 133 lichte motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Met de voorgestelde toename van 13 woningen betekent een geringere toename van lichte motorvoertuigen. Ten opzichte van de vigerende functie van het timmerbedrijf in het bestemmingsplan leidt de nieuwe ontwikkeling zelfs tot een afname aan verkeersbewegingen, zeker van middelzwaar en zwaar vrachtverkeer.

Het parkeren vindt plaats in garages bij 10 woningen; er zijn 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het openbaar gebied zijn 15 parkeerplaatsen. Volgens de CROW (ASVV2011) is te rekenen met kencijfers per woningtype en omgevingscategorie. Uitgaand van de typering 'niet stedelijk' en ligging in 'de rest van de bebouwde kom' hanteert het ASVV de volgende range per woningtype:

Woningtype	Minimaal	Maximaal
Koop vrijstaand 6 stuk	11,4	16,2
Koop tweedeeuwendak 4 stuk	7,2	10,4
Koop tussen/hoek 4 stuk	6,4	10,0
Koop etagewoning midden 0 stuk	0	0
Totaal	25,0	36,6

In het plan zijn 25 parkeerplaatsen opgenomen, als de oprit met garage per woning als 1 parkeerplaats wordt gerekend. Uitgaande van het gemeentelijk beleid dat per woning 1,8 parkeerplaats beschikbaar moet zijn (dus $14 \times 1,8 = 25,2$ dus afgerond 25) biedt dit plan voldoende ruimte om aan de verwachte parkeerbehoefte te voldoen.

Voor het langzaam verkeer is het plan redelijk ontsloten. In de toekomst verbetert de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers door de voorgenomen herinrichting van de Zuidweg tot 30 km-zone (onafhankelijk van dit plan). Nieuwe bewoners in het plangebied kunnen daar gebruik van maken. In het plangebied zelf is sprake van een verblijfsgebied en is er tussen de twee doodlopende straten een verbinding voor langzaam verkeer.

5.3. Akoestisch onderzoek weg en railverkeer

Om de geluidhinder van de 14 nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving te bepalen heeft SPA ingenieurs in november 2014 een akoestisch onderzoek verricht voor het plangebied aan de Zuidweg 11 te Rijpwetering in het kader van de Wet geluidhinder. Doel is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

De nieuwe woningen bevinden zich binnen de bebouwde kom. Er is sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg. De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de rijksweg A4, Zuidweg en N445. Voor de nieuwe woningen geldt dat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een

- buitenstedelijk gebied ten gevolge van de situering ten opzichte van de rijksweg A4; de breedte van de geluidzone bedraagt 600m;
- stedelijk gebied ten gevolge van situering ten opzichte van de Zuidweg en de N445; de breedte van de geluidzone bedraagt 200m langs beide wegen.

De overige wegen liggen op grotere afstanden van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op zowel de rijksweg A4, de Zuidweg als de N445 bij de nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde (48 dB), maar lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde uit het gemeentelijk beleid (58dB) waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden;
- de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bij de nieuwe woningen lager is dan de grenswaarde van 55 dB, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Het aantal woningen per geluidbron, met een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is:

Rijksweg A4:	11 woningen
Zuidweg:	3 woningen
N445:	4 woningen

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij alle nieuwe woningen te reduceren tot maximaal de voorkeurswaarde. Voor de twee vrijstaande woningen in de zuidoosthoek wordt afgezien van het plaatsen van de garage aan de zuidzijde van de woningen om geluidluwe gevels te verkrijgen. Redenen hiertoe zijn o.a. dat de garage aan de zuidzijde van de woning de benutting van de zuid- en oostgevel ingrijpend beperkt, evenals het gebruik van de tuin. Bovendien kan de plattegrond van de woning niet worden gespiegeld vanwege de doelstelling om zonne-energie te winnen op het dakvlak dat naar het zuiden is gekeerd.

Om de 14 woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Kaag en Braasem hogere waarden, ten gevolge van het wegverkeerslawaai, vaststellen en vastleggen in het kadaster. Dit verzoek zal gelijk met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan worden ingediend.

Bij beoordeling per weg hebben alle woningen ten minste één stille gevel. Als gekeken wordt naar alle wegen, hebben in totaal 12 van de 14 woningen binnen het plangebied een stille gevel. Als de beoordeling voor de stille gevel niet per weg, maar op basis van alle wegen wordt gedaan, moeten Burgemeester en Wethouders gebruik maken van hun afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van het geluidbeleid ten aanzien van de stille gevel. Opgemerkt wordt dat de geluidbelasting (en dus ook het hebben van een stille gevel) op deze nieuwe woningen vergelijkbaar zullen zijn met die op de huidige woningen in en grenzend aan het plangebied.

5.4 Bodem- en grondwateronderzoek

Econsultancy heeft een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Zij concludeert dat de bodem tot een diepte van 1,2m beneden maaiveld voornamelijk bestaat uit zwak grindig, zwak siltig, matig fijn tot grof zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig plantenhoudend, zwak mineraalhoudend of matig zandig veen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat uit plaatselijk een matige verontreiniging met PAK en lichte verontreinigingen met minerale olie en zware metalen. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en barium. De matige verontreiniging met PAK betreft een puntverontreiniging waarvoor geen reden bestaat voor nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende inzichtelijk gemaakt. De ondergrondse tank dient bij de realisatie van de nieuwbouw van de locatie te worden verwijderd. De verontreinigingen vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan alsmede de bestemmingswijziging. Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van de graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

5.5 Watertoets

Verhard oppervlak

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van $\pm 4.895 \text{ m}^2$. In de huidige situatie is het te ontwikkelen gebied nagenoeg geheel verhard met betonplaten en betonklinkers. In de nieuwe situatie zal ongeveer een derde van het terrein niet verhard zijn door woningen en verharding voor wegen en terrassen. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak dus af. In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing en verhardingen bij benadering weergegeven. (De hoeveelheden zijn aangepast vanwege de vermindering van 18 naar 14 woningen.)

<i>Waterbalans De Ripse Schans</i>		
	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Verhard oppervlakte	3750	2550
Onverhard oppervlakte	1045	2210
Wateroppervlakte	100	235
Te dempen water		60
Te graven water		185

Het totaal aan verhard oppervlak neemt af met circa 1.200 m² (ruim 30%), het onverhard oppervlakte wordt twee maal zo groot en het wateroppervlakte wordt meer dan twee maal zo groot.

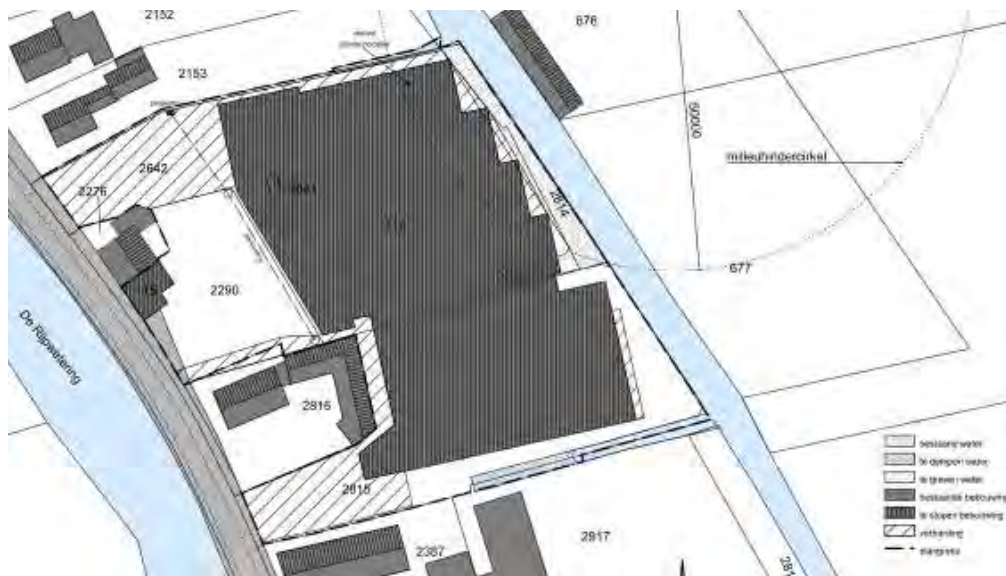
Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Rijnland. Het waterschap heeft voor de watertoets enkele praktische vuistregels opgesteld. De belangrijkste randvoorwaarden ten aanzien van de wateropgave zijn als volgt:

- streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- afname verhard oppervlakte;

- de wateropgave baseren op het definitief ontwerp. Voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van 0,163 ha verhard oppervlak;
- zomer- en winterpeil 1,4m –NAP;
- te dempen water dient voor 100% te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw te graven water;
- Een toename van verhard oppervlak moet voor 15% worden gecompenseerd in de vorm van nieuw te graven water;
- geen gebruik maken van uitlopende materialen, bouwen volgens DuBo principe.

In de rapportage Watertoets Zuidweg 11C (De Ripse Schans) te Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, rapportnummer 11126427, 15 juli 2013, Econsultancy, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan hoort is aangegeven wat de taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder zijn, evenals de Keur en Beleidsregels en de aspecten die verband houden met riolering en afkoppelen.



Afbeelding 18. Bestaande situatie verharding

Waterbergingsopgave

Doordat het verhard oppervlak in de toekomst af gaat nemen, mag het afstromend hemelwater direct aangesloten worden op het oppervlaktewater (ringsloot). Daarbij zorgt de opgebrachte grond voor tuinen en openbaar groen voor toename van het waterbergend vermogen van de bodem.

Hemelwaterafvoersysteem

Hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld (kolken met zandvang) en verbuisd getransporteerd richting de kopse einden van de doodlopende watergangen, die verbonden zijn met de ringsloot, om zo voor doorstroming te zorgen. De initiatienemer is voornemens extra open water te realiseren door de ringsloot ter plaatse van het plan te verbreden. Aan de zuidzijde van het plan wordt van een bestaande watergang het westelijk gedeeltelijk gedempt. Het dempen van de watergang wordt gecompenseerd door in het midden van het plan nieuw oppervlaktewater te graven, zodat daarmee een negatief effect op de waterkwaliteit wordt vermeden.

Het dempen en graven van nieuw oppervlaktewater is in het kader van de keur vergunningplichtig. Dit geldt ook voor de woningen die langs de Zuidweg (tussen nummers 13 en 17) gerealiseerd worden. Derhalve dient voor deze werkzaamheden een vergunning aangevraagd te worden.

5.6 Externe veiligheid

Voor de realisering van het plangebied is in juni 2013 door SPA ingenieurs een uitvoerige quickscan uitgevoerd van de externe veiligheid in relatie tot de gewenste woningbouw. Het betreft een kwalitatieve analyse. De voor het plangebied mogelijke risicobronnen en gevaarlijke buisleidingen liggen op zo'n grote afstand dat ze geen bedreiging vormen. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor en door de lucht vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot bedrijven milieuzonering zijn de melkveehouderij aan de Zuidweg 1a en de varkenshouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 relevant.

Aan de polderzijde, Zuidweg 1a, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf moet in zijn bedrijfsvoering gewaarborgd worden, ondanks de realisatie van de woningen langs de Zuidweg. Hiertoe wordt een afstand van 50 meter tot de bedrijfsmatige bouwkevel aangehouden (zie afbeelding 13). Volgens het geurbeleid van de gemeente Kaag en Braassem (2012) liggen de nieuwe woningen buiten de geurcontouren van het bedrijf aan de andere zijde van de Ringsloot. Binnen deze cirkel mogen verder geen enkel geurgevoelige objecten gerealiseerd (kunnen) worden, zodat uitbreidingsmogelijkheden voor de melkveehouderij gewaarborgd blijven.

In het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij is in 2011 een geuronderzoek door SPA uitgevoerd. Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door dit bedrijf voldoet op de plangrens niet aan de wettelijke norm. Ter hoogte van de oostelijke plangrens is een voorgrondbelasting te verwachten van circa 4.1 odour units per m³. Op alle andere posities is een geurbelasting berekend die lager is maar desondanks hoger dan de norm van 2 odour units per m³.

Er is in dit geval echter sprake van een overbelaste situatie, want tussen het plangebied en de veehouderij zijn namelijk al woningen gelegen. Om die reden schaadt de realisatie van de geplande woningen de veehouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 niet in haar belangen. Deze veehouderij heeft in de bestaande situatie namelijk al beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor de nieuwe woningen geen extra beperkingen opleveren. Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de geplande nieuwe woningen tot een matig woonklimaat. Het gaat echter om een relatief beperkt aantal nieuwe woningen en nieuwe aan geur blootgestelde personen. In dat verband wordt de gewenste ontwikkeling toelaatbaar geacht, los van omgevingsfactoren die eveneens een rol kunnen spelen bij de beoordeling van het leefklimaat.

De Milieudienst West-Holland formuleerde in november 2011 het Geurbeleid op basis van de Wet Geurhinder en veehouderij voor de gemeente Kaag en Braassem. Daarin wordt aangegeven dat de veehouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 de laatste jaren geen gebruik meer heeft gemaakt van de kippenstal. Deze rechte komen hierdoor te vervallen. Omdat het bedrijf niet van plan is om voor de varkenshouderij een emissiearme stal toe te passen moet het bedrijf na 2013 het aantal varkens inkrimpen. De Milieudienst geeft aan dat na 2013 de geurbelasting af zal nemen als gevolg van maatregelen die op grond van het Besluit huisvesting emissiearme stallen moeten worden getroffen. Verwacht wordt dat de geurbelasting in Rijpwetering vanuit de varkensstallen nihil zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft en dat de bedrijfsvoering van de veehouderij geen belemmering ondervindt.

5.8 Quicksan Flora en Fauna

Econsultancy heeft in juni 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Zuidweg 11 C te Rijpwetering.

De initiatiefnemer is voornemens de onderzoekslocatie te herontwikkelen voor de nieuwbouw van woningen. Hiertoe zal de bestaande betonplaat worden verwijderd, waarbij de heipalen achter blijven. Verder zal het oostelijke deel van het terrein worden opgehoogd, tot aan straatniveau. De huidige bebouwing en een deel van de woning aan de Zuidweg 15 zal worden gesloopt. Verder voorziet de herontwikkeling in het gedeeltelijk opengraven van een gedempte watergang. Eveneens vinden aanpassingen plaats aan de noordelijk gelegen (perceelsgrens) sloot. De woningen worden gefundeerd op heipalen. De woningen zullen niet worden onderkelderd. Ruim de helft van de toekomstige bebouwing is gepland ter plaatse van de huidige betonplaat. Hiervoor zullen aanvullende heipalen worden geplaatst.

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de abiotische structuren in de toekomstige situatie behouden blijven. Door de werkzaamheden als het ophogen van het terrein en het plaatsen van heipalen worden namelijk geen wezenlijke abiotische structuren aangetast die van invloed zijn op het voortbestaan van de aanwezige ecologie op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. Ter versterking van de gebiedsontwikkeling wordt ter plaatse van het oostelijk deel van de onderzoekslocatie een nieuwe watergang gerealiseerd. De nieuw aan te leggen watergang wordt gerealiseerd parallel aan de Ringsloot. De watergang zal de lokale en regionale abiotische structuur versterken en daarmee ten goede komen aan de watergebonden flora en fauna.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel IV. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	nestplaats huismus wordt niet aangetast de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen van de soort (maart t/m augustus) uitvoeren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting aangrenzende waterloop
Grondgebonden zoogdieren		ja	nee	nee	nee	.*
Amfibieën en vissen		ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden aan het water uitvoeren in voorkeursperiode tussen 15 juli en 1 november
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

5.9 Luchtkwaliteit

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit aan de Zuidweg 11C in Rijpwetering heeft SPA ingenieurs in juni 2013 onderzoek uitgevoerd.

‘Niet in betekenende mate’

De uitvoeringsregels voor de luchtkwaliteit zijn nader vastgelegd in de algemene maatregel van bestuur ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriele Regeling NIBM.

Het begrip NIBM ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. het aantal nieuw te bouwen woningen (13) in het plangebied valt ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plangebied draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Besluit Gevoelige bestemmingen

Het Besluit Gevoelige bestemmingen (2009) is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Omdat het plangebied op minder dan 380m van de A4 en meer dan 50m vanaf de N445 ligt het gebied niet in een gevoelige zone waarin volgens het Besluit onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist is.

In het kader van het Breeam is de bestaande kwaliteit van het gebied voor fijn stof, ultra fijn stof en stikstofdioxide wel bepaald. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, rapportage van SPA ingenieurs, 20130169B.R02, Woningbouw Zuidweg 11C Luchtkwaliteit, Hartol Holding B.V., 27 juni 2013, blijkt met name dat de grenswaarde voor PM_{2,5} van 25 µg/m³ voor fijn stof niet wordt overschreden. (Toetsen aan deze grenswaarde is verplicht sinds 1 januari 2015). Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit voor ontwikkeling van het woongebied redelijk is. De realisering van de woningen, ter vervanging van de timmerfabriek, zal de kwaliteit van het gebied voor wonen verbeteren.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Op de planlocatie wordt voldaan aan de wensbeelden met betrekking tot luchtkwaliteit uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Samengevat wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

6.2. Verbeelding

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

6.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk I bevat de Inleidende regels (begrippen en wijze van meten) voor het hele plangebied.

Hoofdstuk II geeft de Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
- en indien van toepassing:
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

Hoofdstuk III geeft de Algemene regels die voor alle bestemmingen gelden, waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.

Hoofdstuk IV de Overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

6.4. Bestemmingsmethodiek

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het openbaar groen in het plangebied. Het betreft hier in hoofdzaak het belangrijke groen en de speelvoorziening in deze wijk. Ondergeschikt groen is in veel gevallen ook ondergebracht onder de bestemming Verkeer.

Tuin

De bestemming Tuin markeert de overgang van de voorgevel naar de openbare ruimte met de bestemmingen Verkeer en Groen.

Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de wegen en parkeerplaatsen in het plangebied. Ondergeschikt groen is ook ondergebracht onder de bestemming Verkeer.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor het open water in het plangebied. Het betreft hier een eenduidige regeling welke geen nadere toelichting behoeft.

Wonen

Met de bestemming Wonen wordt het aantal woningen in het gebied vastgelegd. De situering van de woningen is via een bouwblok bepaald, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is aangeduid. Naast de woonfunctie is het toegestaan een gedeelte van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep. Na afwijking kan tevens een aan huis verbonden bedrijf worden toegestaan.

Wonen – Woonlint

Met de bestemming Wonen – Woonlint zijn een vijftal vrijstaande woningen in een lint vastgelegd. Met een aanduiding is de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Naast de woonfunctie is het toegestaan een gedeelte van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep. Na afwijking kan tevens een aan huis verbonden bedrijf worden toegestaan.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming voorziet in een beschermingsregeling voor de waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een aanvullende omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de afgifte van deze vergunning wordt nader advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de 14 woningen zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Overige kosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie: De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zal met de nog af te sluiten anterieure overeenkomst worden aangetoond.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland 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.

Tevens dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub e een onderbouwing te worden opgenomen over de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hiertoe zal in het navolgende het verslag van het artikel 3.1.1 Bro overleg, het inspraakverslag en zienswijzenverslag worden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door de Raad zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Gezien bovenstaande zijn er planologisch geen bezwaren om medewerking aan het bouwplan te verlenen door daarvoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

8.1 Overleg (voor)ontwerpbestemmingsplan

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is een kennisgeving van het voorontwerp verzonden naar de betrokken instanties. In de periode tussen 16 oktober en 16 november 2013 konden zij hun reactie op het plan indienen. Het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland hebben hun reactie gegeven. Bovendien heeft ook de Brandweer Holland Midden een reactie versterkt. Onderstaand zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Dit bestemmingsplan op aanvraag, voor de locatie Zuidweg 11-15 te Rijpwetering, is bovendien op 7 november 2013 gepresenteerd aan belangstellenden en overige betrokkenen. Hiervan is een verslag, aansluitend op de beantwoording van de reacties, opgenomen.

A. Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbalans

De waterbalans voor het plangebied is onvoldoende uitgewerkt. Gevraagd wordt om opname van de waterbalans bij het definitief ontwerp en/of een heldere weergave van de uitgangspunten. In de waterbalans dient aangegeven te worden het verhard oppervlakte, het onverhard oppervlakte en het oppervlakte water in de bestaande en de nieuwe situatie. In de uitgangspunten dient ingegaan te worden op het te dempen water (met 100% compensatie) en de toename van het verhard oppervlakte (15% compensatie).

(Sub)functie water

Geadviseerd wordt de (sub) functie water op te nemen in de bestemmingen Wonen en Wonen-Woonlint.

Dubbelbestemming Waterkering

Het Hoogheemraadschap verzoekt naast de kernbeschermingszone ook de beschermingszone van de regionale kering te laten vallen binnen de dubbelbestemming Waterkering.

Beantwoording

De waterbalans zal worden uitgewerkt. Deze zal in de toelichting worden opgenomen, waarbij de uitgangspunten helder geformuleerd worden.

In de regelgeving zal bij de bestemmingen Wonen en Wonen-Woonlint de (sub)functie water worden opgenomen zodat flexibiliteit ontstaat ten aanzien van het aanleggen van water.

De beschermingszone van de regionale kering zal binnen de dubbelbestemming Waterkering komen te vallen.

B. Omgevingsdienst West-Holland

Milieueffectrapportage

Geadviseerd wordt een citaat over het besluit milieueffectrapportage in de toelichting op te nemen.

Bodem

Geadviseerd wordt enkele redactionele aanpassingen in te toelichting te verwerken.

Luchtkwaliteit

De aangegeven CROW (ASVV 2004) is vernieuwd waardoor de genoemde aantallen in de tabel mogelijk veranderd zijn.

In verband met de duurzaamheidsagenda wordt verzocht hierover een citaat over te nemen.

Externe veiligheid

Geadviseerd wordt de risico-analyse vanwege transport van toxische stoffen van klasse LT3 over de A4 in de toelichting op te nemen.

Bedrijven en milieuzonering

Geadviseerd wordt in verband met de geurverordening de 50meter contour vanaf de nabij gelegen melkrundveehouderij op de bestemmingskaart vast te leggen met een verbod op het realiseren van geurgevoelige objecten binnen de geurcirkel. Dit kan mogelijk door geen bouwvlak neer te leggen binnen de 50meter contour.

Voor de geurbelastingcontour afkomstig van de Pastoor van der Plaatstraat 133 kan worden gekozen uit aanpassing van de begrenzing van het bouwvlak of afwijken van de norm uit de Wgv en uit de geurverordening. Dit laatste is mogelijk aangezien de veehouder alhier door het bouwplan niet in zijn bedrijfsvoering zal worden beperkt.

Geluid

De toelichting over het geluid moet uitgebreider ingaan op de geluidhinder en de conclusies behandelen uit het akoestisch onderzoek.

Het akoestisch onderzoek dient nader aan te geven hoe omgegaan is met artikel 5.11 reken- en meetvoorschriften geluid (Rmg) 2012.

Het akoestisch onderzoek dient afgestemd het worden op het aangepaste geluidregister spoor en weg van 9 juli 2013. Hierdoor kunnen de gevelbelastingen van de spoorlijn en de A4 nog wijzigen.

Geadviseerd wordt om van de twee meest oostelijk gelegen woningen de garage aan de oostzijde te realiseren, zodat op de begane grond een deels geluidluwe achtergevel gecreëerd kan worden.

Beantwoording

De toelichting zal worden aangepast en aangevuld wat betreft de paragrafen over milieueffectrapportage, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid. In de paragraaf over geluid zal uitgebreider ingegaan worden op de geluidhinder en worden de conclusies uit het akoestisch onderzoek nader behandeld.

De 50m geurbelastingcontour zal als gebiedsaanduiding op de Verbeelding worden weergegeven. In de bestemmingsregels zal bij de bestemming Wonen- Woonlint onder 'Afwijking van de bouwregels' worden vermeld dat binnen dit gebied geen geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden, om te waarborgen dat de melkveehouderij uitbreidingsmogelijkheden blijft behouden.

In relatie tot de veehouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 zal worden afgeweken van de norm uit de Wgv en uit de geurverordening, mede omdat deze veehouderij niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering door dit bouwplan.

C. Brandweer Hollands Midden

Bluswater en bereikbaarheid

Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen op orde is. Hiertoe dient met een viertal aspecten rekening te worden gehouden.

Beantwoording

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zullen expliciet alle gevraagde gegevens worden ingediend. Vooralsnog zijn twee primaire bluswatervoorzieningen voorzien in het openbaar groen en bieden de Ringsloot en De Rijkpwetering mogelijkheden voor secundaire bluswatervoorziening.

D. Presentatie voorontwerpbestemmingsplan De Ripse Schans op 7 november 2013

Hoewel een inspraakperiode in deze fase van de planvorming nog niet vereist was, is op 7 november 2013 het bestemmingsplan gepresenteerd aan belangstellenden. Hiertoe is voorafgaand aan deze presentatie een aankondiging geplaatst in de locatie weekkrant het Witte Weekblad. Bovendien is hiervan melding gemaakt via de regionale tv en zijn de omwonenden uitgenodigd via een flyer.

De informatieavond werd bezocht door ruim 30 belangstellenden. Het volgende werd gepresenteerd.

De architect en de landschapsarchitect lichtten toe dat de bedrijfsbeëindiging van de timmerfabriek leidt tot functieverandering naar 18 woningen. Bij de compositie van deze woningen is gekozen voor aansluiting op de kavelrichting, goede verkeersaansluiting op de Zuidweg, zichtlijnen naar het landelijk gebied, diversiteit in woningtypen en afstemming op de waterstructuur. Hiertoe zijn o.a. de bestemmingen Wonen, Wonen-Woonlint, Verkeer, Water en Groen op de Verbeelding opgenomen. De woningen zullen zodanig ontworpen worden dat ze energieneutraal zijn, waarbij de ontwikkeling van het plangebied gaat voldoen aan duurzaamheidseisen die Bream-nl stelt, zodat een duurzaamheidcertificaat verkregen zal worden.

Aansluitend gaf de realisator van de woningen duidelijkheid over de wijze waarop de duurzaamheid van de woningen verkregen wordt. De gevels en daken worden casco gemaakt en in uiterst korte tijd op de uiteindelijke plek in elkaar gemonteerd. De geïntegreerde zonnecollectoren op het dak bieden mogelijkheden tot de winning van elektriciteit en warmte, genoeg voor de energiebehoefte van de woning.

De planning van het project zal in hoofdlijnen bestaan uit de planvorming en planologische procedure in 2014. Eind 2014 en in 2015 zullen de woningen naar verwachting gerealiseerd worden.

Enkele reacties van de betrokkenen en de antwoorden daarop zijn:

- De woningen in het noordelijke plandeel staan naar verwachting binnen de geurhindercontour van het agrarisch bedrijf aan Zuidweg 1a. Het bedrijf mag evenwel geen belemmeringen krijgen door realisatie van dit plan.

Antwoord: Volgens de gegevens van de planmakers staan alle woningen buiten de 50m geurhindercirkel van het agrarisch bedrijf, zoals de overheid die vaststelde. De planmakers zullen dit nader verkennen.

- Het noordelijk appartement is georiënteerd op de noordelijk gesitueerde bestaande woningen/kavels. De privacy van deze bewoners wordt daardoor aangetast.

Antwoord: Het gebouw staat op zodanige afstand van de noordelijk gelegen kavel dat geen of nauwelijks schaduw hinder in deze kavels zal ontstaan. De begane grond en de eerste verdieping hebben een vergelijkbare hoogte als het oorspronkelijk kantoor van de timmerfabriek. De woning onder de kap heeft een balkon aan de zuidzijde, zodat ook vanuit deze woning geen inbreuk op de privacy van de huidige bewoners zal geven. De planmakers zullen de punten nader verkennen.

Besloten is, mede naar aanleiding van de discussie op 7 november 2013, in plaats van het appartementengebouw hier een vrijstaande woning te realiseren, waardoor de aantasting van de privacy van de aanwonenden beperkt blijft. Bovendien is één vrijstaande woning vervallen en één woning toegevoegd aan de rijwoningen, waarbij de rijwoningen een kwartslag zijn gedraaid.

- Diverse belangstellenden gaven aan dat realiseren van geplande woningen een kwalitatieve verbetering zal betekenen ten opzichte van de oorspronkelijke en huidige situatie.

8.3.Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan De Ripse Schans heeft van 31 september tot en met 11 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl; analoog lag deze documenten in het Huis van de gemeente Kaag en Braassem. Op 30 december 2015 is het Hoogheemraadschap van Rijnland per email geïnformeerd. Provincie Zuid Holland is per e-formulier geïnformeerd.

Gedurende de inspraak zijn zes zienswijzen ontvangen, inclusief één van overlegpartners. Na overleg met de ontwikkelaar is één zienswijze ingetrokken. In totaal resteren vijf zienswijzen.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ripse Schans te Rijpwetering zijn de reactie samengevat en becommentarieerd. Een aantal reacties heeft tot wijziging van het plan geleid. Deze zijn in dit plan verwerkt. De Nota van Beantwoording is als bijlage in dit bestemmingsplan gevoegd.