



jacobsvoude

kernen woubrugge-hoogmade

bestemmingsplan

adviesbureau voor ruimtelijk beleid
ontwikkeling
en inrichting



jacobsvoude

kernen woubrugge-hoogmade

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
11301.00	11 juni 2007	18 okt. 2007		

opdrachtleider : ir. R.A. Sips

toelichting

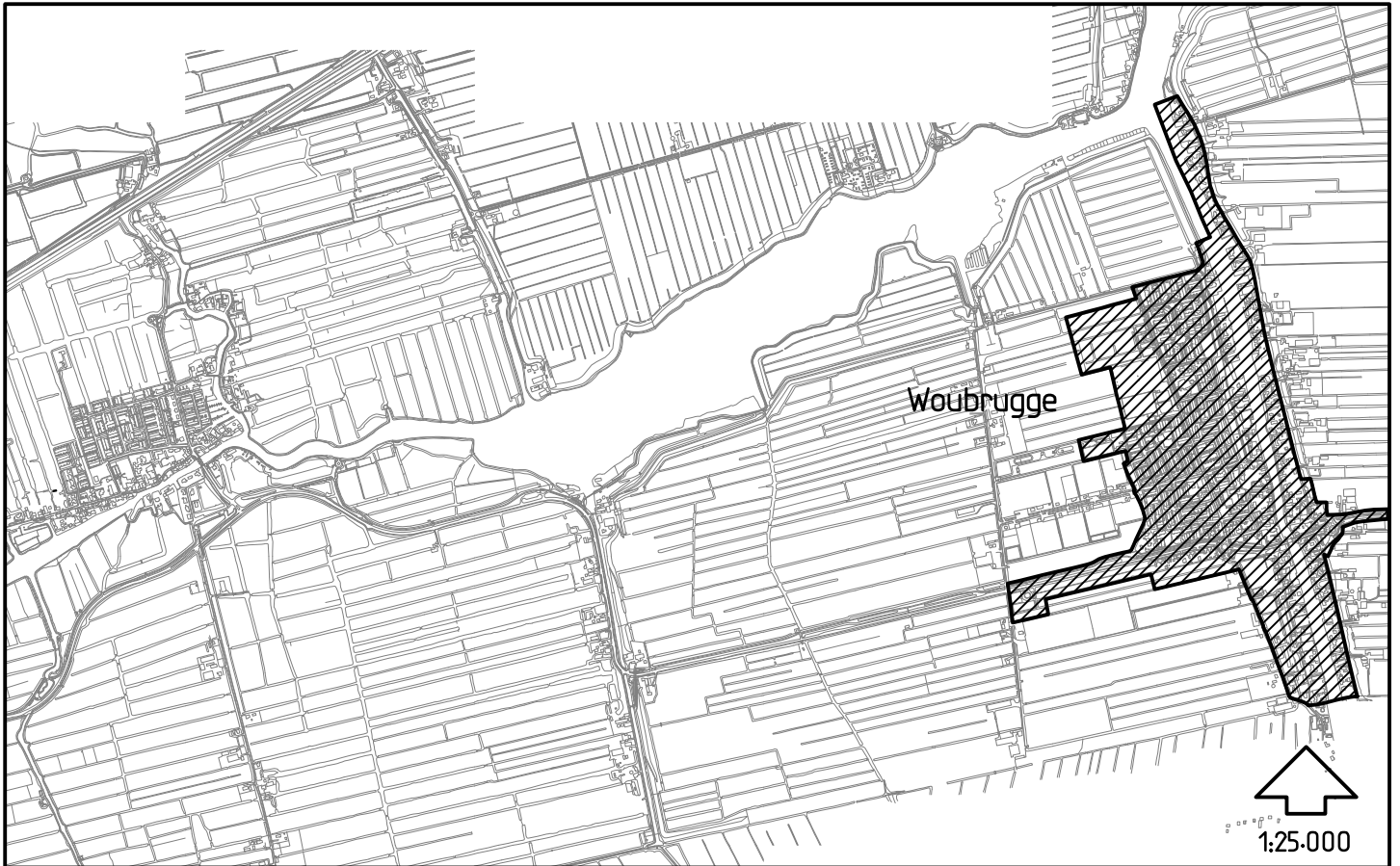
Inhoud van de toelichting

1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerende regelingen	3
1.4. Planvorm	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	9
2.4. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer	10
3. Ruimtelijke analyse	11
3.1. Ontstaansgeschiedenis	11
3.2. Ruimtelijke structuur Woubrugge	13
3.3. Ruimtelijke structuur Hoogmade	15
4. Functionele structuur	17
4.1. Functionele structuur Woubrugge	17
4.2. Functionele structuur Hoogmade	18
4.3. Milieuaspecten	19
4.4. Bodem	23
4.5. Waterhuishouding	23
4.6. Archeologie en cultuurhistorie	26
5. Gebiedsvisie	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Doelstellingen	29
5.3. Hoofdpijnen van beleid	29
5.4. Planbeschrijving	30
6. Juridische planbeschrijving	41
6.1. Inleiding	41
6.2. Kaart	41
6.3. Voorschriften	41
7. Uitvoerbaarheid	47
8. Inspraak en overleg	49
8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO	49
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	65

Bijlagen:

1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Inventarisatie bedrijven.
3. Onderzoek luchtkwaliteit.
4. Verslagen inspraakavonden.
5. Overlegreacties.



figuur 1
ligging plangebied

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

Binnen de bebouwde kommen van Woubrugge en Hoogmade zijn voor de woongebieden verschillende bestemmingsplannen van kracht die zijn ontwikkeld in de periode 1976-2000. De oudere bestemmingsplannen zijn regelmatig aangevuld met partiële herzieningen, zowel met betrekking tot de kaart als de voorschriften.

Op 5 november 1998 heeft de raad een algemene herziening van de voorschriften voor alle op dat moment vigerende bestemmingsplannen van de bebouwde kom van Woubrugge en Hoogmade vastgesteld, die op 17 februari 1999 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. Het doel van deze herziening was het bieden van een uniforme en actuele regeling voor bijgebouwen en dakopbouwen, een en ander naar aanleiding van de herziening van het Bouwbesluit (1992).

Voor het overige bleven de veelal verouderde bestemmingsplannen inclusief de vele partiële herzieningen van kracht.

Dit nieuwe bestemmingsplan is opgesteld om een geactualiseerd, uniform en overzichtelijk juridisch kader te bieden voor het beheer en de ontwikkeling van de kernen Woubrugge en Hoogmade.

Inmiddels zijn, vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan, op een aantal locaties (Wilgenlaan, Kerkweg-Zuid) bestemmingsplannen in voorbereiding genomen om gewenste en/of noodzakelijke ontwikkelingen op korte termijn mogelijk te maken. Deze (ontwerp)bestemmingsplannen zijn in het onderhavige plan opgenomen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke gebieden, namelijk de bebouwde kommen van Woubrugge en Hoogmade. Ook de lintbebouwing aan weerszijden van de Woudwetering is in dit plan opgenomen. De ligging van de twee delen van het plangebied, waarvan delen buiten de door de provincie Zuid-Holland vastgestelde rode bebouwingscontour liggen, is weergegeven op figuur 1 "Ligging plangebied".











1.3. Vigerende regelingen

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt de in de tabel genoemde bestemmingsplannen en herzieningen. De laatste drie hiervan zijn (nog) niet van kracht.

Tevens geldt voor het plangebied de "Regeling bijgebouwen en dakopbouwen voor Hoogmade en Woubrugge", dat is vastgesteld door de raad op 5 november 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 17 februari 1999.

In figuur 2 "Vigerende bestemmingsplannen" zijn de in de tabel 1.1 genoemde bestemmingsplannen weergegeven, met uitzondering van het bestemmingsplan "Kom Hoogmade".



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------|
|  | "Woudwetering" |  | "Woudwetering-Vierambachtsweg" |
|  | "Woudwetering, 1e herziening" |  | "Woudwetering-Kerkweg" |
|  | "Bateweg-Noord" |  | "Woubrugge-Oudendijk" |
|  | "Kom Woubrugge" |  | Plangrens |
|  | "Buitengebied" |  | plangrens, tevens gemeentegrens |

figuur 2

vigerende plannen

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

bestemmingsplan	vaststellingsdatum	goedkeuringsdatum
Woudwetering	21-05-1976	07-03-1978
Woudwetering, 1 ^e herziening	25-06-1981	08-11-1983
Bateweg-Noord	04-03-1982	06-12-1983
Kom Woubrugge	04-03-1982	30-10-1984
Kom Hoogmade	19-02-1987	15-10-1987
Buitengebied Woubrugge	02-07-1987	09-02-1988
Woudwetering-Vierambachtsweg	15-06-1995	24-10-1995
Woudwetering-Kerkweg	03-07-1997	21-10-1997
Woubrugge-Oudendijk	03-02-2000	12-09-2000
Woubrugge-Wilgenlaan	06-11-2003	08-06-2004
Woubrugge-Kerkweg-Zuid	20-06-2002	niet goedgekeurd

1.4. Planvorm

Het doel van het plan is om een uniform en overzichtelijk juridisch kader vast te stellen voor het ruimtelijk beheer en de ontwikkeling van de kernen Woubrugge en Hoogmade, waarbij vooral de consolidatie van het huidige gebruik en de huidige bebouwing van belang zijn. Voorts biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot een kleinschalige uitbreiding ten behoeve van een bedrijventerrein aan de zuidwestzijde van de kern Woubrugge Wilgenlaan).

1.5. Leeswijzer

In de toelichting wordt, na de inleidende paragrafen van hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beknopte beschrijving gegeven van het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 bevat een globale beschrijving van het gehele plangebied. Het hoofdstuk start met de ontstaansgeschiedenis van de kernen, gevolgd door een beschrijving van de ruimtelijke structuur van beide kernen. De functionele structuur, met daarin de resultaten van de diverse onderzoeken staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de visie van het plangebied aan bod. Achtereenvolgens zullen de doelstellingen, hoofdlijnen van beleid en de planbeschrijving worden besproken. De juridische opzet van het plan is uiteengezet in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een verantwoording van de uitvoerbaarheid. De resultaten van de inspraak en het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn weergegeven in hoofdstuk 8.

Na de toelichting volgen de voorschriften. Deze zijn als volgt opgebouwd. De voorschriften bestaan uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen, de bepalingen over de verschillende bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 weergegeven en in hoofdstuk 3 zijn de aanvullende bepalingen vastgelegd.

2. Beleidskader

7

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005)

In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

Het Groene Hart is aangewezen als nationaal landschap. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ("ja, mits"-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootschalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

Nota Belvédère

Nota Belvédère is de beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Voor heel Nederland is een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt. Hierop zijn "Belvédère-gebieden" met een hoge cultuurhistorische waarde aangegeven. Hoogmade en het omringende landschap liggen binnen het gebied "Oud Ade". De fysieke dragers van de cultuurhistorische waarde in dit gebied zijn onder andere de vele molens en historische boerderijen. Het gebied kent de hoogste concentratie van poldermolens in relatie tot de kleinschalige polders van West-Nederland. Als beleidsstrategie wordt voorgesteld om de cultuurhistorische identiteit in stand te houden op grond van streek- en bestemmingsplannen.

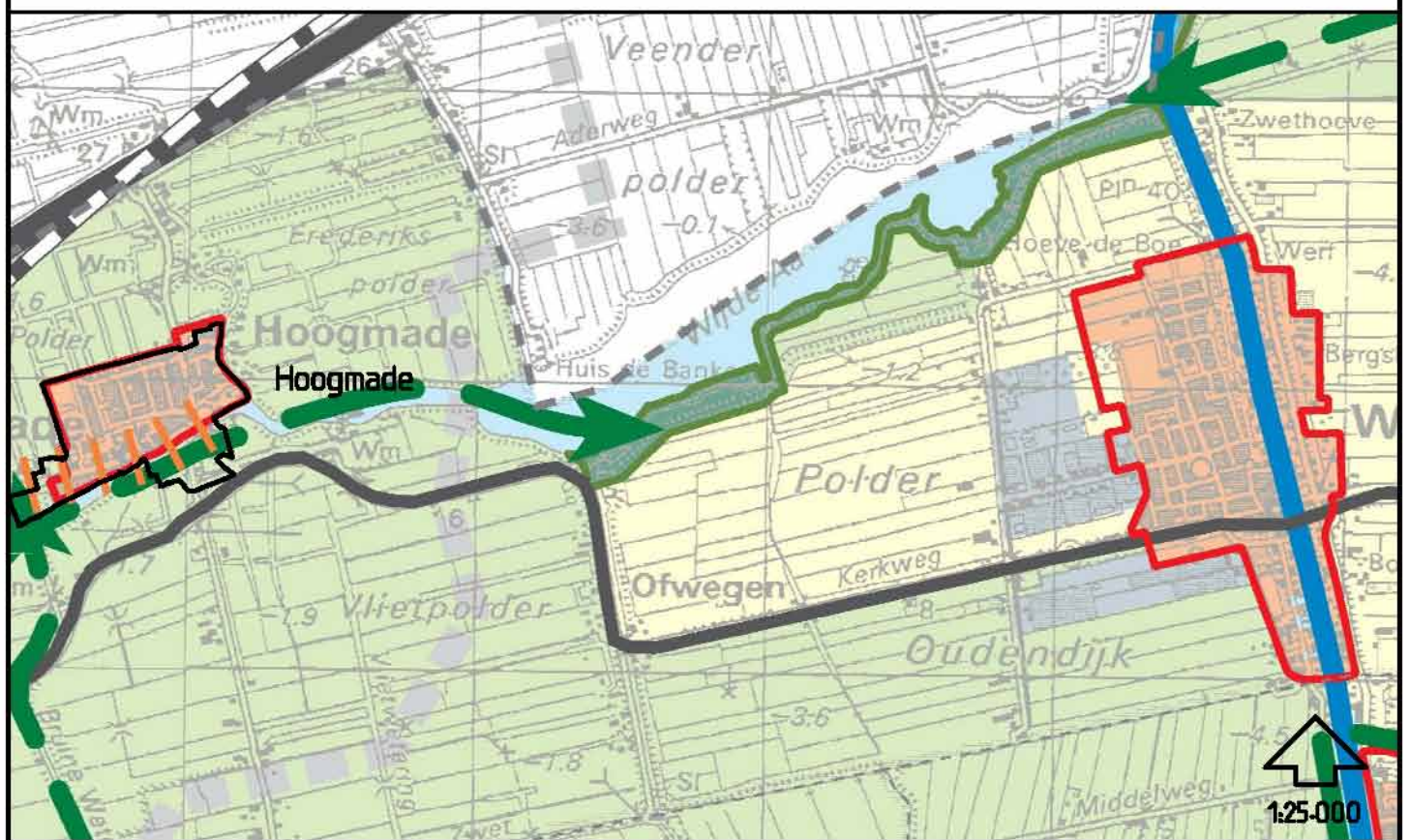
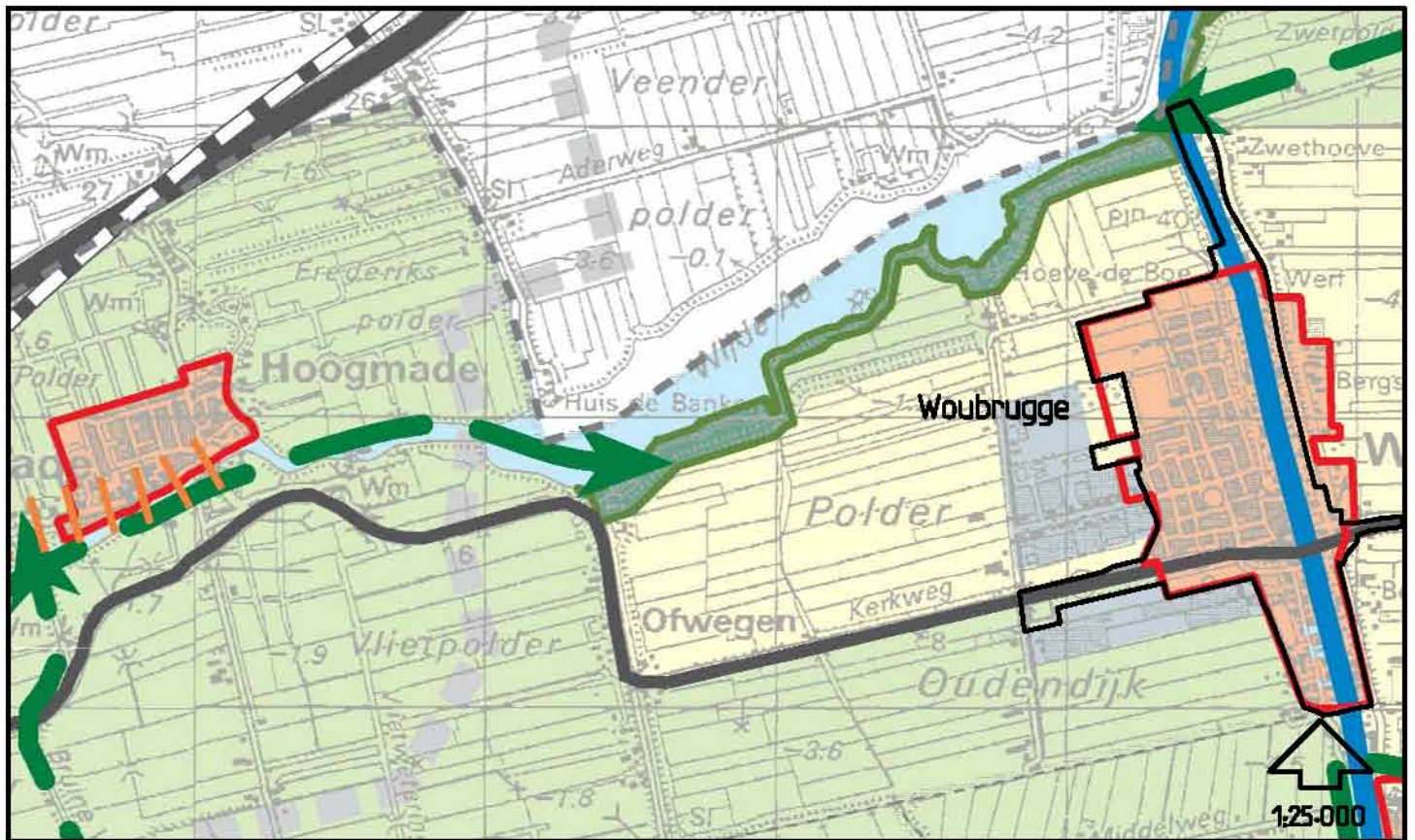
2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost (2003)

In het Streekplan is het plangebied grotendeels aangewezen als stads- en dorpsgebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook stedelijke voorzieningen voorkomen.

De provincie gaat ervan uit dat in de planperiode (tot 2015) alle gemeenten in staat zijn om de verstedelijkingsopgave binnen de bebouwingscontouren te realiseren. De gemeenten worden uitgedaagd om ruimte te winnen door onder andere woonmilieutransformatie, meervoudig ruimtegebruik en functiemenging.

In het kader van het Europees Verdrag van Malta en de komende herziening van de Monumentenwet worden archeologische attentiegebieden aangewezen. Hoogmade ligt in een zone met hoge archeologische verwachting. Hier zijn ruimtelijke ingrepen alleen onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Met betrekking tot de archeologische waarden wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud ter plekke. In Hoogmade dient tevens rekening gehouden te worden met molenbiotopen.



Het buitengebied van Hoogmade en de zuidzijde van de Kerkweg in Woubrugge zijn aangeduid als Agrarisch gebied met bijzondere waarden (A+). De rest van het buitengebied van Woubrugge is aangemerkt als Agrarisch gebied (A). Het perspectief voor de landbouw staat hier voorop. Er is hier sprake van verspreid in het gebied voorkomende natuur- en landschapswaarden die echter geen aanleiding vormen voor het instellen van een algemene planologische regelgeving. Wel geldt, dat het nieuw vestigen van glastuinbouw-, boomteelt- en niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is uitgesloten. Bestaande bedrijven kunnen naar redelijkheid uitbreiden. Een klein deel van het plangebied van Woubrugge is glastuinbouwgebied.

In Hoogmade dient rekening gehouden te worden met een bebouwingslint met cultuurhistorische waarde en een ecologische verbinding langs de Does (zie figuur 3 "Uitsnede streekplankaart").

In het streekplan zijn voor de kernen Woubrugge en Hoogmade de bebouwingscontouren aangegeven. Daarbinnen is onderscheid gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied, waarbinnen bebouwing mogelijk is, en twee kleine "witte gebieden" aan de westkant van Woubrugge die onder voorwaarden te ontwikkelen zijn. De partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland oost "Reparatie bebouwingscontouren c.a." (2006) heeft niet geleid tot wijzigingen voor het plangebied.

Enkele delen van het plangebied zijn buiten de bebouwingscontour gelegen, te weten:

- het noordelijk deel van de Boddens Hosangweg (Woubrugge) en het meest westelijk deel van het plangebied Woubrugge (langs de Kerkweg);
- het gebied ten zuiden van de Does en het gebied aan het begin van de Van Klaverweijde-weg/Kerkstraat in Hoogmade.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Rijnstreek

De provincie heeft de cultuurhistorische en archeologische waarden geïnventariseerd opdat hiermee met het opstellen van bestemmingsplannen rekening kan worden gehouden.

Het oude deel van Hoogmade wordt, samen met de ten westen daarvan gelegen lintbebouwing, gezien als een historisch-stedenbouwkundige structuur met hoge waarde. De zichtrelatie tussen het centrum van Hoogmade en de Voorofsche Polder is van cultuurhistorisch belang. Zowel het oude lint van Hoogmade als de historische lintbebouwing van Woubrugge aan weerszijden van de Woudwetering hebben een hoge archeologische verwachting. De linten aan weerszijden van de Woudwetering maken deel uit van historisch-landschappelijke lijnen met hoge waarde. De zichtlijnen vanaf het lint in Woubrugge met de Polder Vierambacht worden als waardevol gezien.

2.3. Gemeentelijk beleid

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

In Hoogmade is binnen de contour, alleen nog een kleine uitbreiding mogelijk aan de Theo Bosmanlaan. In het centrum wordt een nieuw dorpshart gecreëerd met winkels, een horecavoorziening en woningen.

In Woubrugge is het tweede deel van de uitbreidingswijk Oudendijk in uitvoering. Het winkelcentrum Batehof wordt, in samenhang met de directe omgeving, vernieuwd en gerenoveerd.

2.4. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheersplan Rijnland 2006-2009, vastgesteld in 2006, wordt het motto van Rijnland geconcretiseerd: "droge voeten en schoon water". Dat is een behoorlijke opgave, zeker gezien de toekomstige ontwikkelingen, maar in het Waterbeheersplan beschrijft Rijnland hoe het waterbeheer de komende jaren wordt vormgegeven. In het Waterbeheersplan is de missie en ambitie van het Hoogheemraadschap voor het watersysteem en het beheer daarvan geconcretiseerd in de vorm van strategische doelen: het waarborgen van veiligheid tegen overstromingen, het realiseren van voldoende water en het bereiken van gezonde watersystemen. In de Nota Waterneutraal Bouwen (2003) is een uitwerking van het beleid dat in het Waterbeheersplan 2000 is geformuleerd. Concreet houdt waterneutraal bouwen in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer) te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen plaatsvinden in het plangebied. De Nota Waterparagraaf in Bestemmingsplannen (2002) zet uiteen dat de waterparagraaf de uitwerking van de watertoets is, en beschrijft daarnaast welke onderwerpen in de waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Essentie van de waterparagraaf is dat het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen. Daarnaast dient beschreven te worden wat de uitwerking van een plan op het watersysteem is en welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De Keur van het Waterschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

3. Ruimtelijke analyse

3.1. Ontstaansgeschiedenis

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

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

Woubrugge

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

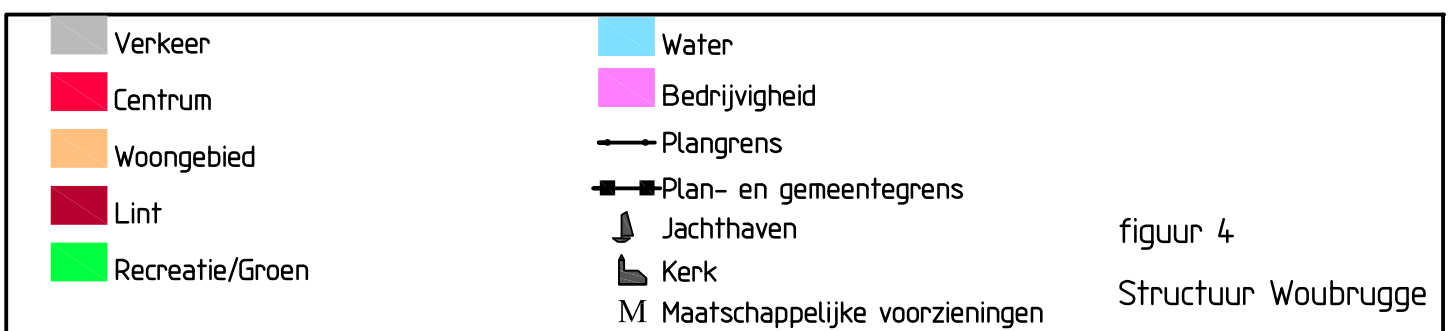
- de oorspronkelijke bebouwing ligt alleen langs de Woudwetering, met als opvallend kenmerk dat de woningen georiënteerd zijn op het water;
- in het begin van de 19^e eeuw heeft de bebouwing zich in westelijke richting langs de provinciale weg uitgebreid;
- na 1950 is een duidelijke keuze gemaakt; door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

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

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

De provinciale weg naar Leiden is pas in 1872 tot stand gekomen. In die tijd heeft de bebouwing zich langs de Kerkweg ontwikkeld.

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



Hoogmade

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

Pas in tweede helft van de 19^e eeuw, na de aanleg van de provinciale weg in 1863, vond verdichting plaats langs de Kerkstraat (de school, de r.k.-kerk). Het zwaartepunt van het dorp lag toen tussen de N.H.-kerk en de r.k.-kerk.

Opvallend is dat alle min of meer belangrijke gebouwen in Hoogmade hun eigen voorterrein hadden in de vorm van een tuin (lusthuys), een openbaar plein (rechthuis) of een met een hek omsloten voorplein (kerken).

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

3.2. Ruimtelijke structuur Woubrugge

Woubrugge kan gekenschetst worden als een kleine woonkern met, naast voorzieningen en bedrijvigheid ten behoeve van de waterrecreatie, alleen voorzieningen voor de eigen inwoners. Gezien de beperkte bouwmogelijkheden, de grote mobiliteit en de vergrijzing, staan verschillende van deze voorzieningen onder druk.

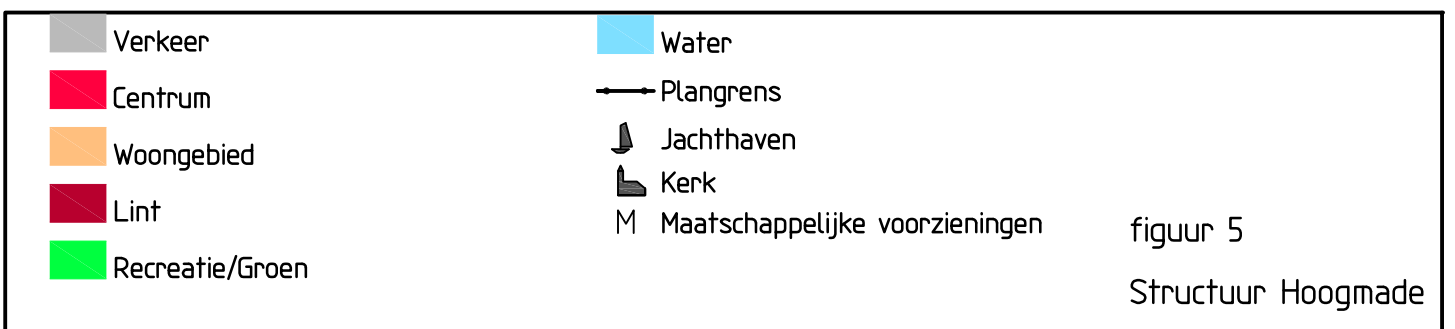
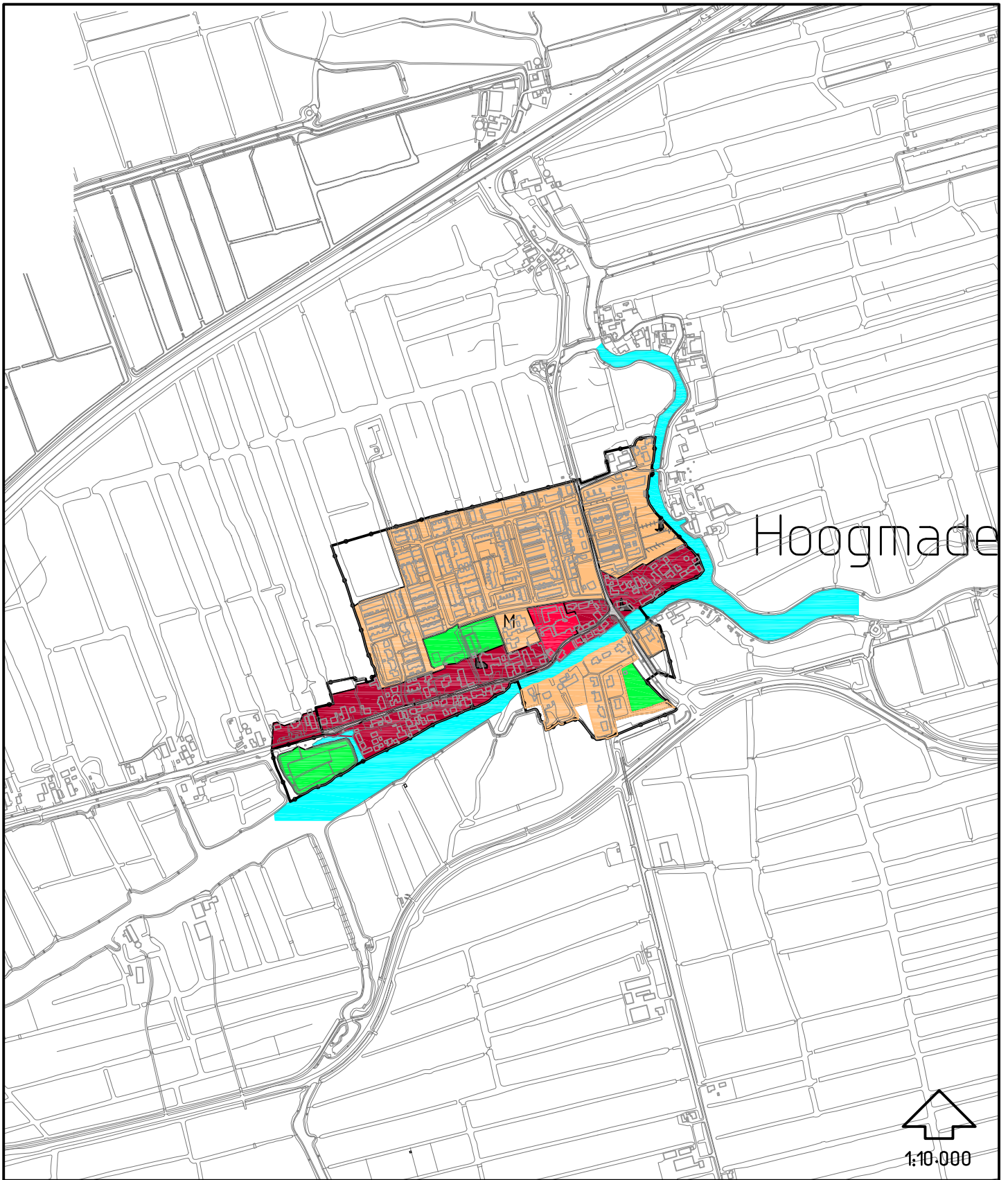
Het huidige dorp heeft een eenvoudige structuur, waarin de Bateweg duidelijk de hoofdas vormt. Alle woonbuurten zijn ontsloten vanaf deze weg. Ook de meeste voorzieningen, het winkelcentrum "Batehof", scholen, de sporthal met aansluitend de sportvelden liggen aan of nabij de Bateweg (zie figuur 4 "Structuur Woubrugge").

Ook de externe ontsluiting van het dorp vindt in hoofdzaak plaats via de Bateweg die met een rotonde aansluit op de Kerkweg. Gezien de omvang van het dorp en daarmee de hoeveelheid verkeer en gezien de kwetsbaarheid van de voorzieningen, is het van groot belang dat de Bateweg de route blijft die het overgrote deel van de inwoners kiezen. De andere wegen in de naaste omgeving hebben slechts een secundaire ontsluitingsfunctie voor de woongebieden.

De in de afgelopen decennia gerealiseerde woonbuurtjes hebben een onderling aaneengesloten netwerk van woonstraatjes, waardoor routes parallel aan de Bateweg door het woongebied mogelijk zijn, bijvoorbeeld als veilige fietsroute of calamiteitenroute.

De woonbebouwing van Woubrugge ten oosten van de Bateweg wordt in het noorden begrensd door de Leidse Slootweg. Ten westen van de Bateweg wordt de woningbouw aan de noordkant begrensd door een strook grond evenwijdig aan de Leidse Slootweg en aan de westkant door de glastuinbouwbedrijven langs de Tuindersweg. Op 3 februari 2000 is het bestemmingsplan "Oudendijk" vastgesteld voor een nieuw woongebied tussen de sportvelden en de Leidse Slootweg. De realisatie van deze nieuwe wijk nadert zijn voltooiing.

Ten noorden van de Leidse Slootweg ligt de Boepolder; het groene landelijke karakter van Woubrugge wordt sterk bepaald door dit open (niet beschermd) weidegebied. Bij de ontwikkeling van Bateweg-Noord zijn de woonstraten op dit buitengebied georiënteerd en de Bateweg behield zijn landelijk profiel tussen sportvelden en Leidse Slootweg. Ook de verkavelingsstructuur van Oudendijk is gebaseerd op de zichtlijnen op dit weidegebied en het behoud van het landelijk karakter van het laatste deel van de Bateweg en de Leidse Slootweg.



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

Woudwetering

De Woudwetering, met de kerk, is de oudste en sterkste structuurdrager van het dorp. Het Nederlands Hervormde kerkgebouw werkt als oriëntatiepunt vanuit alle hoeken van het dorp.

De open en afwisselende bebouwing langs de brede Woudwetering is karakteristiek voor de functie die de Woudwetering in het dorp had als scheepvaartroute met aan weerszijden werven en winkels. De oorspronkelijke handelsfunctie is veranderd in een recreatieve functie met jachthavens en -werven. De bebouwing langs de Woudwetering is minder kenmerkend geworden doordat andere functies zijn vervangen door overwegend vrijstaande woningen.

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

3.3. Ruimtelijke structuur Hoogmade

De ruimtelijke structuur van Hoogmade

De structuur van het dorp wordt bepaald door de woningen langs de historische routes, namelijk de Kerkstraat en de Vissersweg, die evenwijdig aan de Does zijn gelegen verder is de woningbouw van na de oorlog, die zich grotendeels ten noorden van de Van Alcmaerlaan en ter weerszijden van het Noordeinde heeft ontwikkeld bepalend voor de structuur van het dorp (zie figuur 5 "Structuur Hoogmade").

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

4.1. Functionele structuur Woubrugge

Wonen

Door de sterk gefaseerde, langlopende, realisatie van de verschillende woongebieden en het grote aantal eengezinswoningen is er nauwelijks sprake van zeer specifieke kenmerken per woongebied. In de woongebieden van voor 1980, dat wil zeggen ten zuiden van het sportpark en de Emmalaan, staan overwegend aaneengesloten woningen in twee lagen met zadeldak. Bateweg-Noord, gelegen ten noorden van de Emmalaan, wordt gekenmerkt door aaneengesloten eengezinshuizen met overwegend lage voorgevels en ter plaatse van de pleintjes gestapelde woningen met een hogere voorgevel.

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

Centrumvoorzieningen

Aan de Bateweg ligt het winkelcentrum "Batehof", dat bestaat uit een supermarkt, enkele winkels en een horecavoorziening. De tijdelijke snackbar heeft een andere functie gekregen in verband met de werkzaamheden aan het winkelcentrum. Er worden 47 appartementen gebouwd en circa 500 m² aan nieuwe winkelruimte gecreëerd.

In de Economische Visie Jacobsvoude uit 2005 wordt geconstateerd dat er, door toegenomen automobilititeit en forse uitgaande pendel, sprake is van uitwaaiend koopgedrag naar grotere kernen in de omgeving (Alphen aan den Rijn, Leiden). Gevolg hiervan is dat het bestaansrecht van de lokale winkelcentra onder druk komt te staan. De verwachting is dan ook dat de gerevitaliseerde koopcentra in Woubrugge en Hoogmade de komende jaren geen uitbreiding zullen behoeven.

Horeca

In het lint ten oosten van de Woudwetering bevindt zich op de hoek van de Van Hemessenkade/Raadhuisstraat een café/restaurant en verder noordelijk aan de Boddens Hosangweg een hotel/restaurant. In de "Batehof" is een Chinees afhaalrestaurant gevestigd, en na het gereedkomen van de verbouwing van de Batehof zal de tijdelijk elders gevestigde snackbar terugkomen. Voorts is er aan de Bateweg, bij de sporthal, een café gevestigd.

Recreatie

De recreatieve functies in Woubrugge kunnen in twee categorieën worden verdeeld. Enerzijds de sportieve recreatie, voornamelijk gebruikt door de inwoners van Woubrugge zelf. Het betreft hier het sportcomplex Oudendijk met voetbalvelden, een sporthal met balletruimte en een biljartvereniging. Ten zuidwesten van het sportcomplex is Tennisvereniging Woubrugge gevestigd.

De andere recreatieve functie betreft de (water)recreatie, voornamelijk gebruikt door recreanten van buiten Woubrugge. Het betreft hier zeven jachtwerven en/of -havens, twee campings en een aantal solitaire vakantiewoningen.

Maatschappelijke voorzieningen

De meest in het oog springende maatschappelijke voorziening is de historische Nederlands-hervormde kerk. Daarnaast heeft het dorp een rooms-katholieke en een gereformeerde kerk. Tegenover de oude kerk is het gemeentemuseum gevestigd, met daarnaast een jeugdgebouw. Woubrugge herbergt twee basisscholen. Aan de Woudwetering ligt "Woudsoord", een zorginstelling voor senioren; aan de Thuisweide staan seniorenwoningen. De zaal bij de sporthal wordt ook regelmatig voor maatschappelijke doeleinden gebruikt. Voorts kent Woubrugge een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal.

Aan de zuidkant van de Kerkweg is een brandweerkazerne gesitueerd. Buiten de bebouwde kom zijn aan de zuidkant langs de Kerkweg een begraafplaats en een volkstuintencomplex gelegen; deze functies zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijven

In de kern Woubrugge zijn geen grote bedrijven gevestigd. Wel zijn er, verspreid over het plangebied, enkele kleinere bedrijven zoals aannemers- en transportbedrijven, een handel in automobielen en een motorzaak. Daarnaast zijn er enkele jachtwerven aanwezig. In bijlage 2 van de toelichting is een inventarisatie opgenomen van de thans aanwezige bedrijven.

Aan de A. de Graaflaan is een kleinschalig bedrijventerrein, Wilgenlaan geheten, bestemd. Deze locatie is bedoeld voor bedrijven die verplaatst worden uit de dorpskernen van Jacobs-woude vanuit milieuoverwegingen of voor bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding.

Het terrein achter de woningen langs de Kerkweg zou in de toekomst in aanmerking kunnen komen voor de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarische bedrijven

Langs de A. de Graaflaan zijn enkele glastuinbouw- en intensieve veehouderijbedrijven gevestigd die op één na geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied liggen.

4.2. Functionele structuur Hoogmade

Wonen

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk blijkt, is het dorp te typeren door voornamelijk woonbebouwing langs de historische routes en door de naoorlogse woonbebouwing ten noorden van de Van Alcmaerlaan en ter weerszijden van het Noordeinde.

Rond Hoogmade ligt een aantal molens die voor enkele locaties in het dorp de bouw mogelijkheden beperken.

Centrumvoorzieningen

Aan de Kerkstraat is een nieuw dorpscentrum gebouwd. Hierin zijn een supermarkt en een apotheek/drogisterij gevestigd. Nadere invulling van de in totaal 1.970 m² winkelvloeroppervlakte vindt nog plaats.

Horeca

Achter de Nederlands-hervormde kerk ligt een hotel/restaurant met terras aan de Does. In het nieuwe centrum is aan de Does een brasserie gevestigd en aan het plein is ruimte voor het vestigen van een Grand café.

Recreatie

In het meest oostelijke gedeelte van het plangebied liggen jachthavens met bijbehorende bedrijfsgebouwen en in het meest westelijke gedeelte ligt een volkstuintencomplex. In het centrum liggen aanlegsteigers die gebruikt kunnen worden door passanten.

Maatschappelijke voorzieningen

Centraal in het dorp liggen een school en een wijkcentrum (Culturele Commissie Hoogmade). Grenzend aan dit complex ligt de rooms-katholieke kerk met de daarachter gelegen begraafplaats. Hoogmade heeft een sporthal en op het kruispunt van de Kerkstraat met het Noordeinde ligt de Nederlands-hervormde kerk. In het nieuwe dorpscentrum is ruimte voor een huisarts, eventueel uit te breiden tot een paramedisch centrum. De ontwikkelingen hieromtrent lopen nog.

Hoogmade kent tevens een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal.

Bedrijven

In het gebied tussen het Noordeinde en de Oude Kerkweg ligt een agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en -bebouwing, waarvan de onbebouwde gronden grotendeels buiten het plangebied zijn gelegen. Aan de Noord Aa is een jachthaven/jachtwerf gevestigd.

Verkeer

Hoogmade is aangesloten op de provinciale weg N446. Deze vormt de belangrijkste route voor verkeer van en naar Hoogmade.

De wegen binnen de kernen zijn grotendeels aangewezen als 30 km/h-gebieden.

Voor het openbaar vervoer zijn de kernen aangewezen op regionale busvoorzieningen, die meer en meer worden vervangen door of aangevuld met collectief vraagafhankelijk vervoer.

4.3. Milieuaspecten

Weg- en railverkeerslawaai

Het aspect wegverkeerslawaai heeft betrekking op de mogelijke geluidshinder afkomstig van de rijksweg A4, de provinciale weg N446 en de Bateweg, en de belasting op de locaties binnen de kernen Woubrugge en Hoogmade waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gebouwd. De overige nabij deze locaties gelegen wegen zijn op grond van de geluidsniveaukaart zonevrij verklaard (Geluidsniveaukaart (GNK) gemeente Jacobswoude; Overzicht geluidsbelasting van de verkeerswegen binnen de gemeente Jacobswoude" d.d. 3 maart 1999). Voor dergelijke wegen is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Onderzoek is uitgevoerd voor vier locaties binnen de kern Woubrugge en één locatie binnen de kern Hoogmade. Niet al deze locaties zijn uiteindelijk in het plan als bouwlocatie opgenomen. Eén locatie in het noorden van de kern van Woubrugge is op voorhand buiten beschouwing gelaten, omdat deze locatie niet binnen het aandachtsgebied van een gezonde weg is gelegen. De direct ten oosten van deze locatie gelegen Boddens Hosangweg is zonevrij verklaard op grond van de hiervoor genoemde GNK-rapportage.

De bevindingen van het akoestisch onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai; bestemmingsplannen kernen Woubrugge-Hoogmade en Wilgenlaan"; d.d. 2 december 2002.

In verband met het gereedkomen van de HSL gaat ook in Hoogmade de geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai een rol spelen. Indien de eerdergenoemde woningbouw in het noordwesten van Hoogmade (Theo Bosmanlaan 2) gerealiseerd wordt, zal bezien moeten worden óf dit project doorgang kan vinden, en zo ja, of en welke aanvullende maatregelen er vereist zijn om de geluidsbelasting op de eventueel te bouwen woningen binnen de wettelijke vastgestelde geluidsnormen te laten blijven.

Kern Woubrugge

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" ten oosten van de A. de Graaflaan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid nieuwe bedrijfswoningen te bouwen. Voor een zestal nieuw te bouwen bedrijfswoningen binnen de berekende 50 dB(A)-vrijeveld-geluidscontour van de Kerkweg is in het kader van het bestemmingsplan Woubrugge-Wilgenlaan een hogere waarde verleend van maximaal 55 dB(A).

Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In de kernen Hoogmade en Woubrugge zijn diverse bedrijven gevestigd. Daarnaast liggen er binnen het plangebied een tweetal ontwikkelingslocaties waar (door middel van een wijzigingsbevoegdheid/uit te werken bestemming) bedrijven worden mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om het bedrijventerrein gelegen aan de Wilgenlaan in Woubrugge (uit te werken bedrijfsdoeleinden) en de ten westen daarvan gelegen locatie (UW I). Het is de bedoeling dat met name bestaande bedrijven zich vanuit de kernen op deze locaties zullen vestigen. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand van de bedrijfsperven tot milieugevoelige functies (woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de SvB en de uitgangspunten van milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

Algemene toelaatbaarheid

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met bestaande gevoelige functies (woningen) in het plangebied. Daarnaast dient bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies de milieuruimte van bedrijven gerespecteerd te worden: de bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Er wordt wat betreft de algemene toelaatbaarheid onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedstypen.

1. Gemengd gebied: dit gebiedstype wordt gekenmerkt door functiemenging. Dit betreft gebieden waarbij verschillende functies (zoals wonen, detailhandel, kantoren, bedrijven, etc.) bij elkaar zijn gelegen. Ook kan er bij dit gebiedstype sprake zijn van de aanwezigheid van een andere hinderbron zoals een drukke weg. Doordat hier sprake is van een reeds aanwezig verhoogd achtergrondniveau, kan ten aanzien van woningen in een gemengd gebied met 1 afstandsstep afgeweken worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Dit betekent dat bedrijven uit categorie 1 en 2 van de SvB direct naast woningen toelaatbaar zijn.
2. Rustige woonwijk: ten aanzien van woningen in een rustige woonwijk worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" aangehouden. Direct aangrenzend aan deze woningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 1 van de SvB toegestaan. Bedrijven uit categorie 2 zijn op een afstand van 30 m toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.1 zijn op een afstand van 50 m toegestaan.

Hoogmade

Het gebied ten zuiden van de Van Alcmalaan en het gebied ten oosten van het Noordeinde hebben een gemengd karakter. Binnen deze gemengde gebieden is bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de SvB toegestaan. De rest van Hoogmade is te karakteriseren als een rustige woonwijk, waarbinnen bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan.

Woubrugge

Het gebied ten zuiden van de Kerkweg en het gebied ten oosten van de Emmalaan hebben een gemengd karakter. Binnen deze gemengde gebieden is bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de SvB toegestaan. De rest van Woubrugge is te karakteriseren als een rustige woonwijk, waarbinnen bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan.

Vrijstelling

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

Beoordeling gevestigde bedrijven

De bedrijven binnen het plangebied zijn geïventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). In het gebied zijn bedrijven behorend tot en met categorie 4.1 aanwezig.

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten, krijgen een specifieke aanduiding, naar gelang de aard van de bedrijvigheid. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten, die vallen onder deze specifieke aanduiding en waarvoor een (milieu)vergunning is afgegeven op grond van het bestemmingsplan, voortzetten. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid. In bijlage 2 hebben deze bedrijven een specifieke aanduiding gekregen.

Ontwikkelingslocaties

Voor de twee ontwikkelingslocaties binnen het plangebied is een milieuzonering uitgewerkt. Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de woningen in de directe omgeving van de ontwikkelingslocaties.

Het gebied ten oosten van de ontwikkelingslocatie aan de A. de Graaflaan in Woubrugge (uit te werken bedrijfsdoeleinden) is te karakteriseren als gemengd gebied. Dit betekent dat ten aanzien van de woningen binnen in dit gebied met 1 afstandsstap kan worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Direct aangrenzend aan de woningen zijn daarom bedrijven uit maximaal categorie 2 van de SvB toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.1 zijn op een afstand van 30 m toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 50 m toegestaan.

Binnen de ontwikkelingslocatie aan de zuidzijde van Woubrugge zijn bedrijven uit categorie 3.1 toegestaan. Er ligt een buffer tussen de bedrijfskavels en de woningen aan de Kerkweg en het gebied is te karakteriseren als gemengd gebied.

Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen tot de ontwikkeling van een tweetal kleinschalige bedrijventerreinen kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingslocaties berekend.

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 3). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

Binnen het plangebied wordt de ontwikkeling van een tweetal kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Er is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van deze ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit in de omgeving en naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocaties. In bijlage 3 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkelingen geen aantoonbare bijdrage leveren aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Aangezien direct langs de N446 geen grenswaarden uit het Blk worden overschreden in de drie prognosejaren (2006, 2010 en 2017), zal binnen het gehele plangebied aan de grenswaarden uit het Blk worden voldaan.

Conclusie

Het Blk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen, zowel bij bedrijvigheid als bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting).

Inrichtingen

Normstelling en beleid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het PR voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom risicovolle inrichtingen.

Onderzoek

Binnen het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi.

Transport

Beleid

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek

Uit de gegevens in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat over de N446 (tussen Woubrugge en de N207) op zeer beperkte schaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10^{-6} -contour ligt echter niet buiten de weg.

Ook over de A4 ten noorden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen de snelweg en het plangebied (Hoogmade) is dermate groot dat het vervoer geen beperking vormt voor eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen planologisch relevante leidingen.

Overige aspecten

Tussen de woonbebouwing en de Oudendijkseweg in Woubrugge liggen, aan de noordkant van de glastuinbouwbedrijven langs de Tuindersweg, een tenniscomplex en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Om de rioolwaterzuiveringsinstallatie, die overigens buiten het plangebied is gehouden, ligt een zone van 150 m (milieuvergunning 1989) waarbinnen geen woningbouw toelaatbaar is. De tennisbanen liggen in deze zone.

In Hoogmade ligt eveneens een rioolwaterzuiveringsinstallatie; de geluidszone en de geurcontour hiervan vallen niet binnen het plangebied.

4.4. Bodem

Het provinciale beleid is erop gericht dat nieuwe bestemmingen, bijvoorbeeld door functiewijziging, bij voorkeur op een schone bodem worden gerealiseerd. Binnen het plangebied komt een aantal locaties met bodemverontreiniging voor. Deze locaties zijn opgenomen in het geïntegreerd werkprogramma bodemsanering van de provincie Zuid-Holland welke jaarlijks wordt vastgesteld. Hierin zijn opgenomen de locaties die in eigen beheer dienen te worden gesaneerd, alsmede de locaties waarbij sanering van overheidswege plaatsvindt.

Binnen het plangebied komt een aantal locaties voor waarvoor een functiewijziging is voorzien. Algemeen uitgangspunt is dat alvorens tot feitelijke herinrichting wordt overgegaan een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. Mocht hieruit blijken dat sprake is van een dussdanige verontreiniging dat de locatie niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik dan zal een functiegerichte sanering plaatsvinden.

4.5. Waterhuishouding

Watertoets en waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

1) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is het advies van de waterbeheerder in overweging genomen en verwerkt in deze waterparagraaf (het voormalige Waterschap de Oude Rijnstromen: d.d. 01-09-03 met kenmerk 2003/01922/AP, alsmede het Hoogheemraadschap van Rijnland: d.d. 20-08-03 met kenmerk 03.12443 en d.d. 15-09-03 met kenmerk 03.14274).

Huidige situatie

Woubrugge

De bodem in Woubrugge bestaat uit zeelei en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP -4 m. De Woudwetering en de Heimanswetering in het verlengde daarvan zijn beide boezemwater en worden aangeduid als provinciale vaarweg. Langs de Woudwetering en de Heimanswetering staan enkele woningen die buitendijks zijn gelegen.

Het plangebied ten westen van de Woudwetering is gelegen in de polder Oudendijk. In de polder Oudendijk wordt ten zuiden van de Leidse Slootweg, Bateweg, Wilhelminalaan en Heimanswetering het gehele jaar een peil van NAP -4,55 m gehandhaafd. Beide peilgebieden waten af richting het laagst gelegen peilgebied, waar het water wordt uitgeslagen op de Wijde Aa. In het overige stedelijke gebied van de polder Oudendijk wordt een zomerpeil van NAP -4,65 m en een winterpeil van NAP -4,9 m gehandhaafd. Het stedelijk gebied ten oosten van de Woudwetering ligt deels in boezemland en deels in de polder Vierambacht. In de polder Vierambacht wordt een zomerpeil van NAP 5,45 m en een winterpeil van NAP -5,6 m gehandhaafd. Het water uit de polder wordt uitgeslagen op de Heimanswetering.

In verband met de peilbeheersing in droge periodes en vanwege de waterkwaliteit in de polders kan vanuit de boezemwateren Woudwetering of Heimanswetering water worden ingelaten. Het oppervlaktewater wordt echter hoofdzakelijk gevoed met regenwater. In het plangebied en het betreffende peilgebied geldt geen wateropgave; de hoeveelheid oppervlaktewater voldoet aan de normstelling.

Het oude gedeelte van de kern Woubrugge is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De uitbreidingswijk Oudendijk is echter voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Middels een rioolgemeal wordt het rioolwater naar een afvalwaterzuivering "Woubrugge" ten westen van Woubrugge gepompt. In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het centrum is daartoe een gescheiden stelsel aangelegd.

Voorts zijn er op verscheidene locaties bergbezinkbassins aangelegd.

Hoogmade

De kern van Hoogmade ligt in een veengebied, de maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -1,7 m. De Noord Aa en de Does begrenzen de Hoogmadesepolder aan respectievelijk de oostkant en de zuidkant, beide wateren fungeren als boezem.

Het stedelijk gebied van Hoogmade ligt grotendeels in een peilgebied van de Hoogmadesepolder, het water uit deze polder watert af middels een stuw op het naastgelegen peilgebied. Het peil in de Hoogmadesepolder wordt het gehele jaar gehandhaafd op een peil van NAP -2,22 m. Het water uit de Hoogmadesepolder wordt uitgeslagen op de Noord Aa. Een klein gedeelte van Hoogmade, ten zuiden van de Van Klaverweijdeweg, ligt in een peilgebied van de Piestpolder, hier wordt het peil gehandhaafd op een zomerpeil van NAP -2,05 m en een winterpeil van NAP -2,15 m. De Piestpolder watert middels een grondduiker af op de Hoogmadesepolder.

In verband met de waterkwaliteit of gedurende periode van extreme droogte, kan het water op peil worden gehouden door water in te laten vanuit de Does, er wordt echter nooit water vanuit de Noord Aa ingelaten. Het oppervlaktewater wordt echter hoofdzakelijk gevoed met regenwater. In het plangebied en het betreffende peilgebied geldt geen wateropgave; de hoeveelheid oppervlaktewater voldoet aan de normstelling. De Does wordt overigens aangemerkt als ecologische verbindingzone.

Het oude gedeelte van de kern Hoogmade is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De Theo Bosmanlaan is daarentegen voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Ook het nieuwe dorpscentrum is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Ten noorden van Hoogmade ligt de afvalwaterzuiveringsinstallatie "Hoogmade".

Duurzaam stedelijk waterbeheer in toekomstige situatie

Het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge-Hoogmade" is een consoliderend plan. Slechts op enkele locaties, zoals aangegeven in paragraaf 5.6, is sprake van te realiseren nieuwbouw. Bij ontwikkelingen in boezemland, waarbij de hoeveelheid verharding toeneemt, dient 15% van die toename gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Voor overige wateren dient ten

minste 10% van die toename aan verharding gecompenseerd te worden in de vorm van open water. De werkelijke compensatie dient te worden berekend bij de uitwerking van (nieuw)bouwlocaties.

Voor de bouw van de woningen is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

In verband met de waterkwaliteit in het gebied is het van belang dat bij de nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel wordt gerealiseerd. Middels een gescheiden stelsel worden de beste condities geboden om verontreiniging van het oppervlaktewater tegen te gaan en wordt de afvalwaterzuiveringsinstallatie niet onnodig belast. De gemeente Jacobswoude draagt verantwoordelijkheid voor de riolering, het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit. Overigens kan ook de inrichting van de watergangen en van de omgeving bijdragen aan een goede milieukwaliteit. Een en ander zal bij de inrichting van nieuwe woon- en bedrijfslocaties gestalte krijgen.

Bij het bouwen langs hoofdwatergangen en waterkeringen dient een beschermingszone in acht te worden genomen. Hiervoor dient ontheffing op grond van de Keur te worden aangevraagd. Buiten de nieuwbouw zijn er binnen het plangebied geen watergerelateerde ontwikkelingen en/of maatregelen bekend die relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De dorpskom van Hoogmade is in de Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland 1994 aangegeven als dorpskern met een hoge archeologische verwachting. Het plangebied in de dorpskom ligt op de uitloper van een stroomrug die deel uitmaakt van het stroomgebied van de Rijn. Ten westen van Hoogmade zijn bij een booronderzoek sporen van bewoning uit de ijzertijd/Romeinse tijd aangetroffen. Op de kaarten behorende bij de Cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland is dit gebied aangegeven met een zeer grote kans op archeologische sporen.

In een, in het kader van het nieuwbouwplan voor het centrum van Hoogmade, verricht archeologisch onderzoek van bureau RAAP, zijn er geologische, bodemkundige en archeologische aspecten aan de hand van kaartmateriaal bestudeerd en zijn in het plangebied 24 boringen verricht.

De conclusie van dit onderzoek is dat op basis van het kaartmateriaal middeleeuwse archeologische resten uit de ontstaansperiode van Hoogmade voornamelijk langs de hoog gelegen Kerkstraat worden verwacht en op basis van bodemkundige gegevens geldt voor het gehele plangebied een lage verwachting voor archeologische resten uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Er zijn met de boringen geen aanwijzingen gevonden die duiden op archeologische resten; wel bleek dat in de ondergrond grote verstoringen aanwezig waren waardoor de kans op het vinden van archeologische resten zeer klein wordt.

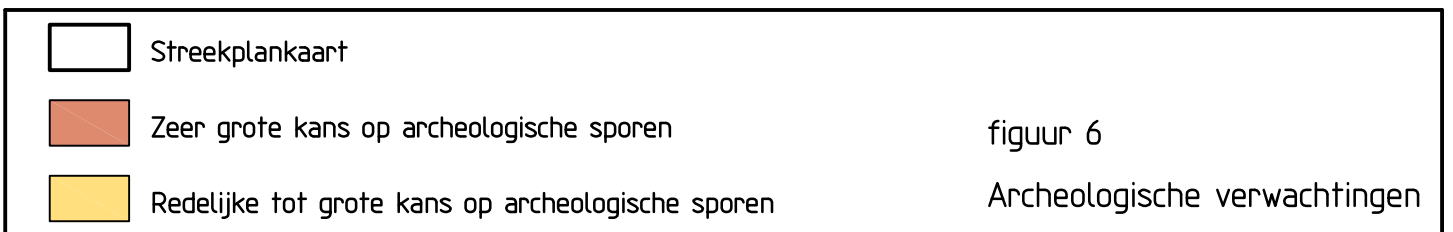
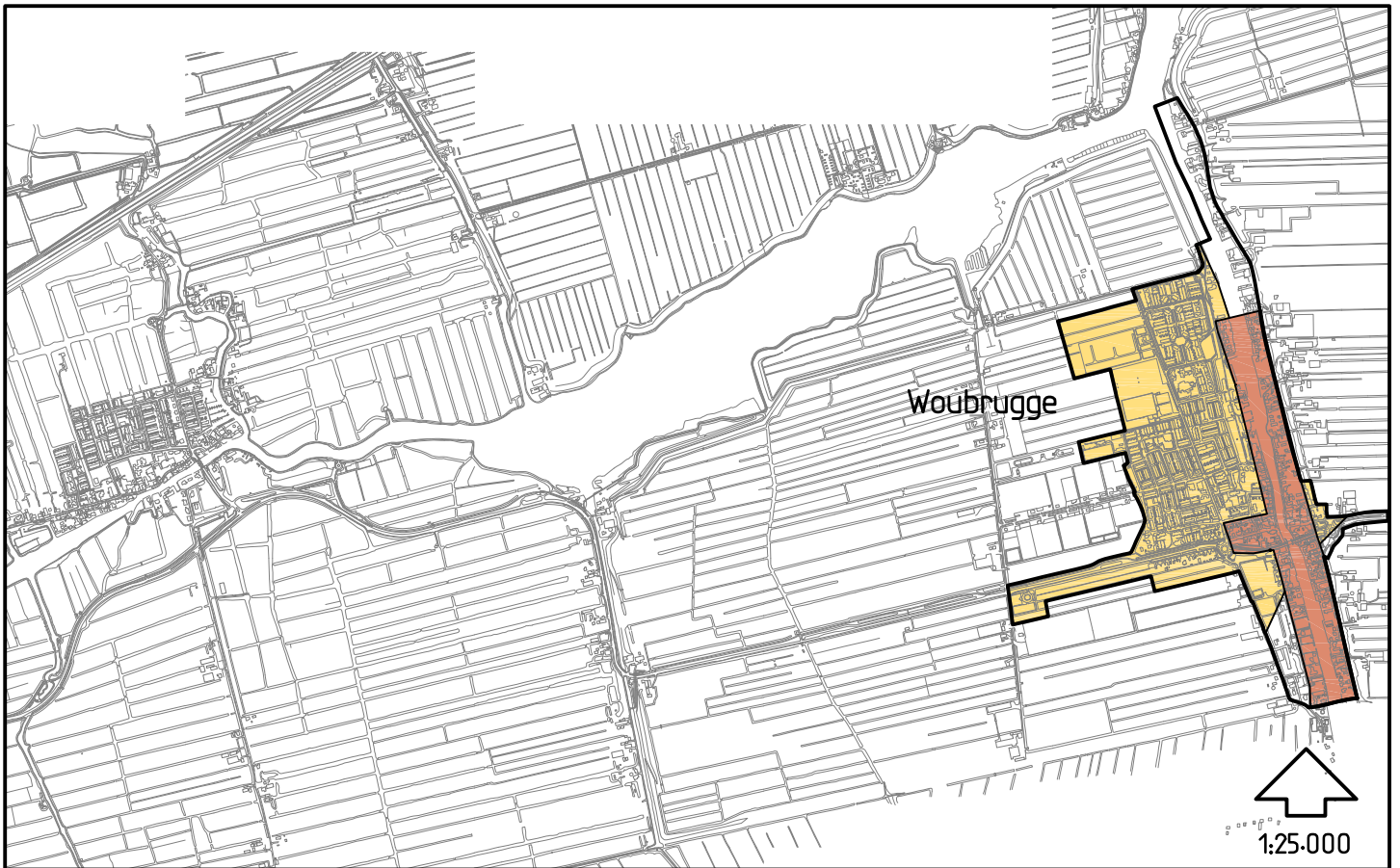
In Woubrugge zijn op de kaarten, behorende bij de Cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland, gebieden aangegeven met een redelijke tot grote kans en gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen.

Figuur 6 bevat een overzicht van de gebieden met archeologische verwachtingen.

Vanwege de betreffende archeologische verwachtingen dient voorafgaand aan werkzaamheden die dieper gaan dan de bestaande bouwvoor van 30 cm een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met de provinciaal archeoloog te worden bepaald hoe met deze resten wordt omgegaan.

Cultuurhistorie

Door de provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is een onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden binnen de regio Rijnstreek.



Een viertal uitgangspunten geeft richting aan het voorgestane integrale beleid ten aanzien van cultuurhistorische waarden. Deze hebben betrekking op:

- handhaving van de openheid;
- herkenbaar houden van karakteristieke lintbebouwing;
- inpassing van historische infrastructuur, bestaande uit verkaveling, wegen, waterlopen en dijken;
- afstemming ruimtelijke ontwikkeling op archeologische waarden.

Volgens de kaart B "Cultuurhistorische waarden" wordt de lintbebouwing van Hoogmade beschouwd als een historisch-stedenbouwkundige structuur met een hoge waardering, terwijl langs de Woudwetering in Woubrugge sprake is van historisch-landschappelijke lijnen met een hoge waardering.

Volgens de kaart C "Geïntegreerde vlakdekkende cultuurhistorische waardering" wordt de kern Hoogmade beschouwd als een gebied in categorie 1-gebied van topkwaliteit, terwijl de kern Woubrugge wordt beschouwd als een gebied in categorie 2-gebied van middenkwaliteit.

Op deze kaart staan tevens de historisch-bouwkundige objecten en de archeologische terreinen en gebieden weergegeven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten de genoemde uitgangspunten ten aanzien van cultuurhistorische waarden in ogenschouw worden genomen.

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke doelstellingen zijn geformuleerd voor het beleid in het op te stellen bestemmingsplan en welke hoofdlijnen aan de hand van de beleidsuitgangspunten in de vorige hoofdstukken per aspect (functie) te onderscheiden zijn.

5.2. Doelstellingen

Voor het te voeren beleid zijn de volgende doelstellingen te onderscheiden:

1. in grote lijnen bevestigen van de huidige situatie in het plangebied;
2. behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van Woubrugge en Hoogmade;
3. flexibiliteit in de centrumgebieden van beide kernen door middel van een bestemming "Centrumdoeleinden", waarbinnen meerdere functies toegestaan zijn, zoals wonen, detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca;
4. het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de woongebieden;
5. een voldoende ruime en zo uniform mogelijke regeling van de erfbouw bij woningen;
6. zoveel mogelijk beperken van milieuhinder van bestaande en toekomstige bedrijven ter plaatse van gevoelige functies;
7. voor nieuwe woonlocaties een inrichting nastreven die onder meer door aard en omvang van de groen- en speelvoorzieningen en door de aard van de waterhuishouding goede voorwaarden biedt voor een duurzaam woonmilieu;
8. streven naar een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende bevolkingssamenstelling binnen de door de provincie opgelegde restricties van het "migratiesaldo nul"-beleid.

5.3. Hoofdlijnen van beleid

Voor het te voeren beleid zijn per aspect (functie) de volgende hoofdlijnen te onderscheiden.

Wonen

Er bestaat geen aanleiding de huidige situatie wat betreft de woonbebouwing in het plangebied te wijzigen. Er bestaat eerder aanleiding de bestaande ruimtelijke kwaliteiten met betrekking tot de opzet en inrichting in het woongebied te behouden. Veel ruimte voor nieuwbouw is er niet in het plangebied. Evenmin is er, buiten de beide centrumlocaties, sprake van meer omvangrijke locaties die in aanmerking komen voor sanering en/of herinrichting. Wel zullen in de bestemmingsregeling voldoende mogelijkheden voor erfbouw bij een woning worden geboden.

Detailhandel

Het bestaande winkelaanbod in Woubrugge en Hoogmade dient zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Door de centrumontwikkelingen in beide dorpen wordt gestreefd naar het in stand houden van een zo attractief mogelijk winkelgebied in de kernen, door het nastreven van een ruimtelijke concentratie van het totale winkelaanbod in de centrumgebieden. Aan de reeds in dit gebied gevestigde winkels zal de mogelijkheid worden geboden tot een bescheiden uitbreiding ter plaatse. Er dient gezorgd te worden voor een goede bereikbaarheid en inrichting van het gebied en voor goede parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Horeca

Ten aanzien van de horecavestigingen wordt een terughoudend beleid gevoerd. De bestaande bedrijven mogen worden voortgezet. In de bestemmingsregeling voor de centrumgebieden zal de mogelijkheid worden geboden "lichte" vormen van horeca in deze gebieden toe te laten, zoals een bistro, lunch- of tearoom of een restaurant.

Voor zover er ruimte aanwezig is, zal in beperkte mate uitbreiding van de bebouwing van bestaande vestigingen worden toegestaan.

Kantoren

De bestaande kantoren krijgen een bestemming in overeenstemming met het huidige gebruik. Op bedrijventerrein Wilgenlaan in Woubrugge zullen enige mogelijkheden voor nieuwvestiging worden geboden, met name voor de vestiging van kleinschalige kantoren met lokaal verzorgende en dienstverlenende bedrijven die naar schaal en karakter passen binnen het gebied.

Bedrijven

Het beleid ten aanzien van bedrijven is er niet op gericht de bedrijfsfunctie in het plangebied te versterken. Nieuwe of (eventueel) te verplaatsen bedrijven kunnen zich vestigen op het bedrijventerrein aan de Wilgenlaan. In het geval dat een gevestigd (agrarisch) bedrijf ophoudt te bestaan of zich elders vestigt, zal in het plan naast de voortzetting van het bedrijfsmatig gebruik de mogelijkheid worden geboden voor ander gebruik. Ten aanzien van de werkgelegenheid in de centrumgebieden kan met name gedacht worden aan detailhandel en dienstverlening.

Maatschappelijke, sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen

De bestaande voorzieningen, zoals kerken, scholen en recreatieve voorzieningen krijgen een bestemming conform het huidige gebruik. Er is (vrijwel) geen behoefte aan nieuwe voorzieningen. Wel bestaat de mogelijkheid dat de bestaande instellingen in de toekomst nog uitbreiden of gaan verplaatsen.

Verkeer

De huidige wegenstructuur zal in het bestemmingsplan worden overgenomen. Een uitbreiding of verandering wordt op korte termijn niet voorzien.

5.4. Planbeschrijving

Inleiding

In de volgende paragrafen is een beschrijving gegeven van de voornaamste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen het plangebied.

Batehof

Het winkelcentrum "Batehof" ligt geheel binnen de historische bebouwde kom en wordt als een zogenaamde binnenstedelijke verdichting beschouwd. Het ligt in de bedoeling om het winkelcentrum te verbeteren door een geringe uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, het realiseren van nieuwe woningen gedeeltelijk boven het winkelcentrum en het creëren van een centraal winkelplein.

Oudendijk

Het woongebied Oudendijk is gelegen ten westen van de Bateweg tussen de sportvelden en de Leidse Slootweg. In de "Discussienota uitbreiding van het dorp Woubrugge", d.d. oktober 1990, werden de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden na de voltooiing van het bestemmingsplan "Bateweg-Noord" in beeld gebracht. Hieruit kwam naar voren dat, rekening houdend met het bestaande ruimtegebruik (sportvelden, agrarische bedrijvigheid, rioolwaterzuiveringsinstallatie) en de ruimtelijke barrières (de Woudwetering en de Kerkweg), in feite alleen uitbreiding mogelijk is op de locatie Oudendijk. Deze uitbreiding is ook in het streekplan voorzien. Binnen de bebouwingscontour is Oudendijk in Woubrugge de enige onbebouwde locatie met een directe bouwtitel. Inmiddels nadert plan Oudendijk zijn voltooiing.

De Nieuwe Haven/jachthaven Hollandia

Jachthaven de Nieuwe Haven wil een deel zijn van aan de overzijde van het Weteringpad gelegen parkeerplaats gebruiken voor de stalling van vaartuigen. Het gebruik van het parkeerterrein als botenstalling is strijdig met het geldende bestemmingsplan "Woudwetering"; het terrein heeft daarin de bestemming "Verkeersdoeleinden". Het stallen van boten op een parkeerterrein is niet toegestaan. Omdat eerder toch vaartuigen werden gestald loopt thans een handhavingprocedure. Tijdens deze procedure is in mei 2006 een vrijstellingsverzoek ingediend.

Jacobswoude wil zich versterken als recreatiegemeente. Tevens wil zij graag het historisch karakter van bedrijvigheid aan de oevers behouden. Dit betekent dat zij waar mogelijk ook haar ondernemers in deze sector goede mogelijkheden wil geven om hun bedrijf voort te zetten.

Door het stellen van voorwaarden (beperkte hoogte en verbieden van werkzaamheden aan boten) wordt de in het verleden beleefde overlast in elk geval tot aanvaardbare omvang beperkt.

Wilgenlaan

In het vastgestelde en gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan "Woubrugge-Wilgenlaan" is op de hoek van de Wilgenlaan en de A. de Graaflaan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" opgenomen.

Binnen de gemeente Jacobswoude bestaat behoefte aan bedrijfsterrein. Enerzijds uit milieu- en/of ruimtelijke ordeningoverwegingen, zodat bedrijven uit de dorpskernen kunnen worden verplaatst en anderzijds uit de behoefte van de bedrijven zelf. Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de rotonde aan de Kerkweg en vervolgens worden ontsluitingswegen aangetakt op de A. de Graaflaan en op de Wilgenlaan.

Binnen deze bedrijfsbestemming kunnen bedrijfswoningen worden opgericht mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Binnen de 55 dB(A)-contour van de Kerkweg en binnen de geurhindercontour van een veehouderijbedrijf kunnen geen bedrijfswoningen worden opgericht.

Nabij de woningen langs de Vrouwgeestweg zijn alleen bedrijven uit categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een kleine milieucirkel toegestaan.

In het centrale gedeelte van het terrein zijn bedrijven uit de categorieën 1, 2 of 3 met een iets ruimere milieuzonering toegestaan, waarbij in de voorschriften is opgenomen dat slechts bedrijven zijn toegestaan indien voldoende afstand tot de omliggende woningen wordt aangehouden.

Aan de zijde van de Wilgenlaan, het front naar de Kerkweg-rotonde, zijn naast de bedrijfs categorieën 1, 2 of 3, ook dienstverlenende bedrijven en/of kleine (zelfstandige) kantoren toegestaan. Door deze ruimere regeling wordt het mogelijk een meer representatieve zijde van het bedrijfsterrein te realiseren.

Met een vrijstelling zijn binnen de bedrijfsbestemming ook bepaalde detailhandelsbedrijven toegestaan. Het gaat hierbij om detailhandel die door de goederen die verkocht worden, mede gezien de grote bedrijfsvloeroppervlakte en de bijkomende verkeersaantrekkende werking, niet in woon- en winkelwijken thuishoren. Bouwmarkten zijn hier niet toegestaan.

In het beeldkwaliteitplan "Bedrijfsterrein Wilgenlaan" d.d. november 2002 wordt inzicht geboden in de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van dit terrein. Om de bouwplannen te kunnen beoordelen, zijn richtlijnen voor de architectonische uitstraling van de bebouwing en voor de inrichting van de onbebouwde delen van de bedrijfspercelen geformuleerd. Daarnaast bevat het plan een referentiekader voor de inrichting van de openbare ruimte.

Kerkweg-Zuid

In de strook ten zuiden van de Kerkweg wordt een tweetal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een uitbreiding van de begraafplaatsen en het – door middel van een wijzigingsbevoegdheid – ontwikkelen van een klein bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen worden hieronder kort beschreven.

De ruimtelijke kwaliteit van de Kerkweg is enerzijds de oriëntatie op de kerk en anderzijds de duidelijke overgang van het open buitengebied naar de bebouwde kom van Woubrugge.

Het gebouw voor de woningbouwvereniging vormt een begrenzing van de ruimte van de rotonde en is in de zichtlijn van de Bateweg gelegd. Gezien de afstand tot de rotonde en de grote open ruimte is een wat grotere, samengestelde, bouwmassa wenselijk om hier een ruimtelijke afsluiting van de bebouwde kom c.q. de Bateweg te kunnen vormen. Om verkeerstechnische redenen en om het gebouw zo sterk mogelijk op de rotonde te kunnen richten, bevindt de toegang zich aan de van de rotonde afgekeerde zijde van het gebouw. Hierdoor is het centrale hogere deel van het gebouw als een "baken" duidelijk zichtbaar vanaf het dorp c.q. de rotonde.

Grenzend aan Kerkweg nr. 50 is in het plan de mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren, hetgeen in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk was.

Achter de woningen langs de Kerkweg is de bestemming van de gronden, zoals geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied", gehandhaafd. Ten aanzien van deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen. Indien gebruikgemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid (met bijbehorende procedure), kunnen op het agrarisch per-

ceel met de bestemming "Agrarische doeleinden, kassen toegestaan" bedrijven met een lage milieubelasting worden gevestigd.

Er is daarnaast behoefte aan een uitbreiding van de begraafplaats, extra parkeervoorzieningen en een veilige toegang naar de begraafplaats. De uitbreiding van de bestemming ten behoeve van de begraafplaats biedt voldoende ruimte voor deze voorzieningen.

Mogelijke toekomstige woningbouwlocaties

Woubrugge

Binnen de bebouwingscontouren is nog de mogelijkheid tot het realiseren van een klein woongebied aan de westzijde van Woubrugge.

Hierna wordt nader ingegaan op twee structuurvarianten, waarbij in variant A de sportvelden gedeeltelijk worden verplaatst en in variant B deze velden blijven liggen.

Variant A

Eerdere studies gingen uit van een uitbreiding van het dorp tussen de sportvelden en de Leidse Slootweg, waarbij het sportpark als een ongewenste "onderbreking" van de as van het dorp werd gezien.

In deze studies werd daarom onderzocht in hoeverre het mogelijk en zinvol was in de eerste fase de noordelijke sportvelden te verplaatsen teneinde recht tegenover de ontsluiting van Bateweg-Noord een ontsluiting voor Oudendijk op de Bateweg te kunnen maken. Hiermee zou de Bateweg als dorpsas worden verlengd en tevens een duidelijke beëindiging krijgen.

Voor de uiteindelijke vorm van het sportpark zijn meer varianten mogelijk, waarbij de velden óf binnen de provinciale bebouwingscontour blijven óf direct tegen het tennispark liggen. De combinatie met het tennispark kan een meerwaarde opleveren door onder andere het gezamenlijk (seizoens)gebruik van (parkeer)voorzieningen. Voor alle varianten geldt dat de Bateweg de enige ontsluitingsmogelijkheid vormt en een "achterom" over een netwerk van woonstraten zoals tussen de Bateweg en de Woudwetering aan de westzijde van de Bateweg niet mogelijk is omdat de nieuwe ligging van de sportvelden een belemmering vormt.

Gezien de mogelijke kwaliteitswinst voor de Bateweg is in deze eerste fase van Oudendijk het aansluitpunt voor de ontsluitingsstructuur behorende bij variant A vrijgehouden van bebouwing.

Variant B

Een andere structuur ontstaat wanneer het sportpark wordt beschouwd als een waardevolle groene ruimte, centraal tussen de woongebieden. Het streekplan laat uitbreiding van Woubrugge toe in de zone van 100 m achter het sportpark. In variant B is onderzocht hoe de compacte vorm van het sportpark kwaliteit toe kan voegen aan de structuur van het dorp en aan de directe woonomgeving.

De strook achter de sportvelden ligt echter vrij geïsoleerd en kan alleen via het woongebied Oudendijk worden ontsloten. Daar de Bateweg de herkenbare hoofdas van het dorp moet blijven en als zodanig moet worden versterkt, wordt Oudendijk op de Bateweg ontsloten. Er zou echter een kritische situatie kunnen ontstaan als slechts één weg beschikbaar is. Om verkeerstechnische redenen is het gewenst een extra ontsluiting aan de westzijde over de woonstraten mogelijk te maken zodat ook aan deze zijde van de Bateweg de verschillende woonstraten een "achterom" vormen.

In de structuur van variant B zijn zoveel mogelijk woningen en woonstraten georiënteerd op het sportpark, een groen en open gebied dat wordt omzoomd door brede sloten en bomensingels zonder onderbegroeiing.

Door de openheid van de randen van het sportpark is altijd de bewoonde "overzijde" zichtbaar en wordt daarmee het park een karakteristiek onderdeel van de woonomgeving en is daarmee sterk waardebepalend voor het imago van ruimte en groen dat karakteristiek is voor Woubrugge.

Omdat omtrent deze ontwikkeling nog onvoldoende duidelijkheid bestaat, is er voor gekozen nog geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Hoogmade

In Hoogmade is in het meest noordwestelijke gedeelte van het plangebied nog een te ontwikkelen woningbouwmogelijkheid aanwezig. Ook hiervoor is nog geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen; een afzonderlijke procedure (vrijstelling of herziening van het bestemmingsplan) zal een te formuleren bouwplan mogelijk maken.

In 2006 is het vernieuwde dorpscentrum gereedgekomen. Op basis van cultuurhistorische, ruimtelijke, functionele en economische motieven is een bouwplan ontwikkeld en is gekozen voor het benadrukken van de richtingen van de Kerkstraat en de Van Alcmaerlaan door toepassing van afwisselende bouwhoogten, waarbij in het centrale gedeelte van het bestemmingsplan een plein is vormgegeven.

Het bouwplan omvat een (half)verdiepte parkeergarage, commerciële ruimten voor detailhandel, dienstverlening en horeca en circa 40 appartementen.

Tevens is in het plan een relatie gelegd met de waterrecreatie langs de Does.

Beheeraspecten

In de vorige paragrafen zijn de belangrijkste ontwikkelingen in Woubrugge en Hoogmade beschreven. Het grootste gedeelte van deze kernen is echter bestaand woongebied waar alleen kleine veranderingen plaats kunnen vinden. Om deze gebieden uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te kunnen beheren is een actuele en eenduidige bestemmingsmethodiek noodzakelijk. Het beleid ten aanzien van bestaande woongebieden is gericht op:

- het geven van een zo groot mogelijke flexibiliteit en keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van te realiseren bebouwing;
- het voorkomen van ontwikkelingen die de gebruikswaarde en belevingswaarde van aangrenzende percelen onevenredig aantasten;
- het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Momenteel zijn er voor diverse gebieden in Woubrugge en Hoogmade bestemmingsplannen van kracht die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen. Dat hierdoor voor vergelijkbare situaties meerdere mogelijkheden en beperkingen zijn is met betrekking tot de rechtsgelijkheid niet wenselijk.

In 1998 is de "Regeling bijgebouwen en dakopbouwen voor Hoogmade en Woubrugge" opgesteld. Hierdoor gelden er thans ten aanzien van erfbebouwing en dakopbouwen eenduidige regels. De regeling ten aanzien van erfbebouwing is overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast geeft dit bestemmingsplan eenduidige regels voor de situering en afmetingen van hoofdgebouwen. Deze regeling is veelal flexibeler dan de regelingen in de thans vigerende bestemmingsplannen. Het openbaar gebied tussen de woningen heeft de bestemming "Verkeer, Groenvoorzieningen en Tuinen" gekregen in plaats van aparte bestemmingen voor wegen, (snipper)groen, pleinen en voetpaden. Hierdoor is geen bestemmingsplanwijziging meer noodzakelijk voor kleine functiewijzigingen in het openbare gebied, bijvoorbeeld voor het uitgeven van het snippergroen als tuin.

Tevens kunnen de herinrichtingsplannen van het openbaar gebied in de (naoorlogse) woongebieden van Hoogmade of Woubrugge binnen het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Molenbiotop

Buiten het plangebied van de kern Hoogmade liggen drie molens, namelijk aan de Doespolderweg, aan de Vlietkade en aan het Noordeinde. Gelet op de eisen die aan de molenbiotop worden gesteld zijn binnen een straal van 400 m beperkingen gelegd ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en van de beplanting. Het plan laat geen hogere bebouwing toe dan thans reeds is gerealiseerd, zodat de belangen van de drie molenbiotopen niet kunnen worden geschaad.

Ecologie

In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding

van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke gebieden, namelijk de bebouwde kommen van Woubrugge en Hoogmade. Ook de lintbebouwing aan weerszijden van de Woudwetering is in dit plan opgenomen.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Op slechts enkele plaatsen worden volkomen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit is onder andere het geval bij het uitbreiden van de begraafplaats en bij de wijzigingsbevoegdheid die bedrijfsbebouwing op het terrein achter de Kerkweg in Woubrugge mogelijk maakt. Op de bovengenoemde locaties heeft een indicatief veldonderzoek (quickscan) plaatsgevonden.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Huidige ecologische waarden

Gebiedsbescherming

Het deelgebied Woubrugge vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wel is het deelgebied Woubrugge tegen de geplande ecologische verbindingszone, Braassemermeer-Wijde Aa, aangelegen. Deze zone maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Een deel, de Kromme Does, van het deelgebied Hoogmade maakt tevens deel uit van de PEHS, Braassemermeer-Wijde Aa.

Streefbeeld: van de Braassemermeer-Wijde Aa ongeveer 30 m brede moerasverbinding langs de zuidzijde van de Wijde Aa (Plaspolder) en enkele kleine waterlopen. Het water is in de ideale situatie niet te voedselrijk en schoon zodat er een rijke waterplantenvegetatie kan ontstaan met

zowel ondergedoken als drijvende waterplanten. De oever bestaat uit een goed ontwikkelde moerasvegetatie met rietvegetaties en wilgenbosjes. Belangrijke soorten die mogelijk gebruikmaken van de PEHS zijn dwergmuis, hermelijn en bruine glazenmaker. Voorbeelden van soorten die mogelijk meeprofiteren: bosspitsmuis, variabele waterjuffer, grote roodoogjuffer en rietsprinkhaan. Aanleg van een brede plas-dras zone met plaatselijk open plasjes. Bij inrichting wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de oeverzone van de Wijde Aa. In de Frederikspolder en Blauwe Polder, nabij het deelgebied Hoogmade, kunnen zo mogelijk percelen ten behoeve van moerasvorming onder water worden gezet.

Soortenbescherming Woubrugge

Het plangebied voor uitbreiding van de begraafplaats bestaat uit grasland, begrensd door sloten. Aan de hand van een veldbezoek (zie het Flora- en faunaraapport Woubrugge, 2005¹⁾ en gegevens uit de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997) is een indruk verkregen van het plangebied en zijn omgeving en de voorkomende flora en fauna.

Planten

Het plangebied is goed en actueel onderzocht en de gegevens zijn afkomstig van FLORON. Er is tevens een veldbezoek uitgevoerd (zie het Flora- en faunaraapport Woubrugge, 2005). Binnen het betreffende kilometerhok zijn 198 plantensoorten bekend en hieronder bevinden zich drie beschermde soorten, namelijk: zwanebloem, gewone dotterbloem en rietorchis. De rietorchis, wateraardbei, kamgras en veenreukgras zijn rode lijstsoorten. Van de genoemde soorten is alleen de beschermde zwanebloem aangetroffen binnen het plangebied. De zwanebloem is wel een redelijk algemeen voorkomende soort en valt onder de vrijstellingsregeling (categorie 1).

Vogels

Het natuurloket geeft aan dat broedvogels niet onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok.

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek meerkoet, houtduif, winterkoning, wilde eend, blauwe reiger en kauw in de directe omgeving waargenomen. Het is niet waarschijnlijk dat er vogels broeden op het intensief gebruikte en kleine graslandperceel (binnen het plangebied). In het opgaand groen kunnen algemene soorten als pimpelmees, koolmees en merel broeden.

Zoogdieren

Het Natuurloket geeft aan dat er negen beschermde soorten voorkomen binnen het betreffende plangebied, waaronder één Habitatrichtlijnsoort. Waarschijnlijk gaat het hier om een vleermuissoort.

Het plangebied vormt naar verwachting het leefgebied van verschillende soorten beschermde zoogdieren zoals egel, mol, bosmuis, veldmuis, aardmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, gewone bosspitsmuis en wezel. Van de wezel zullen er geen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied daarvoor ontbreken de juiste biotopen. Deze soorten maken mogelijk sporadisch gebruik van het plangebied. In het plangebied zijn geen geschikte bomen of gebouwen aanwezig die kunnen dienen als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Wel kunnen delen van het plangebied gebruikt worden als vlieg- of jachtroute voor vleermuizen, met name de randen van het plangebied. Dit zullen geen essentiële delen zijn van het jachtgebied van vleermuizen.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Tijdens het veldbezoek (zie het Flora- en faunaraapport Woubrugge, 2005) zijn veel groene kikkers waargenomen. Volgens de gegevens van RAVON zijn bruine kikker, meerkikker, gewone pad en rugstreeppad waargenomen binnen het betreffende uurhok. De zwaar beschermde rugstreeppad is een liefhebber van zandige terreinen met (tijdelijke) poelen en staat er door zijn grote mobiliteit om bekend, dat hij bouwterreinen waar opgeslagen zand aanwezig is, snel kan koloniseren. Ook de slootjes binnen het plangebied kunnen deel uitmaken van het leefgebied van deze soort. Ook een soort als kleine watersalamander is hier te verwachten. Het plangebied zal met name als schuilgelegenheid worden gebruikt voor genoemde soorten.

1) BügelHajema Adviseurs, Flora- en faunaonderzoek Woubrugge, projectnr.131.00.02.31.11, september 2005.

Vissen

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen het betreffende kilometerhok, maar volgens de verspreidingsgegevens (RAVON) zijn er drie beschermde soorten bekend. Het betreft de volgende soorten: rivierdonderpad, bittervoorn (tevens rode lijstsoort) en kleine modderkruiper. De kans echter dat de eerste twee beschermde vissoorten voorkomen in de sloten van het plangebied, is minimaal. De kans dat kleine modderkruiper voorkomt binnen het plangebied is niet geheel uit te sluiten. Deze soort kan in elke sloot worden aangetroffen.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De genoemde beschermde soorten groepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.1 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
zwanebloem		
egel, mol, bosmuis, veldmuis, aardmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, gewone bosspitsmuis en wezel	alle vogels	alle vleermuizen
bruine kikker, groene kikker, meerkikker, kleine watersalamander en gewone pad	kleine modderkruiper	rugstreppad

Soortenbescherming Hoogmade

Het plangebied bestaat uit gebouwen, grasland, akkerland, opgaande begroeiing, solitaire bomen, ruigtes en watergangen. Aan de hand van gegevens uit de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997) en een luchtfoto is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van de onderstaande soorten binnen het plangebied en de omgeving.

Planten

Volgens het natuurloket zijn de betreffende kilometerhokken goed onderzocht en zijn er drie beschermde plantensoorten aangetroffen. De verwachting is dat het gaat om groeiplaatsen van soorten als zwanebloem, gewone dotterbloem en rietorchis. Gewone dotterbloem en rietorchis zijn kenmerkende soorten van vochtige tot natte graslanden en oevers. Zwanebloem preferereert met name groeiplaatsen langs slootkanten en op slijkachtige oevers van stilstaande watergangen. De genoemde beschermde soorten hebben mogelijk groeiplaatsen binnen het plangebied.

Zoogdieren

Het Natuurloket geeft aan dat de betreffende kilometerhokken goed onderzocht zijn en veertien beschermde soorten zijn waargenomen. Naar verwachting betreft het de soorten egel, mol, bosmuis, veldmuis, aardmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, gewone bosspitsmuis, hermelijn, wezel, bunzing, konijn en haas.

Door de grote variatie aan biotopen is het mogelijk dat alle genoemde soorten vaste verblijfplaatsen in het plangebied hebben. In gebouwen en bomen binnen het plangebied kunnen vaste verblijfplaatsen van (zwaar beschermde soort) vleermuizen aanwezig zijn. In gebouwen kunnen dakpannen, dakranden, daklijsten, open stootvoegen en spouwmuren dienen als verblijfplaats. Ook de oudere holle bomen kunnen dienst doen als verblijfplaats. Groene en waterrijke elementen kunnen deel uitmaken van foerageergebieden en dienen als vliegroutes voor vleermuizen. Soorten die in en nabij het plangebied voorkomen zijn: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis.

Vogels

Natuurloket geeft aan dat broedvogels niet onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Door de afwisselende biotopen (akkerland, grasland, opgaande begroeiing, tuinen en bebouwing) zijn mogelijk broedplaatsen van verschillende rode lijstsoorten als: huismus, kneu, matkop, ringmus, boerenzwaluw, gele kwikstaart, graspieper, grauwe vliegenvanger en huiszwaluw binnen het plangebied aanwezig.

Meer algemene vogels van tuin en bebouwing als merel, houtduif, ekster, pimpelmees en roodborst zijn zeker te verwachten in het plangebied.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Volgens de gegevens van RAVON zijn bruine kikker, meerkikker, gewone pad en rugstreeppad waargenomen binnen het betreffende uurhok. De verwachting, gezien de afwisselende biotopen (ruigte, akkerland, sloten en gebouwen) binnen het plangebied, is dat het plangebied aan mogelijk alle genoemde soorten vaste verblijfplaatsen, schuilplaatsen en/of voortplantingsplaatsen biedt.

Ondanks dat kleine watersalamander niet wordt vermeld als waargenomen soort, is het heel goed mogelijk dat deze soort gebruikmaakt van het plangebied.

Reptielen

Verspreidingsgegevens van RAVON geven aan dat de ringslang in het betreffende uurhok voorkomt. Mogelijk maakt de ringslang ook gebruik van het plangebied. Ringslangen leven voornamelijk in kleine overgangsstructuren (van dichte naar open vegetatie) en meestal nabij het water. Ringslangen overwinteren op land in composthopen, onder boomstronken en in andere goed geïsoleerde schuilplaatsen.

Vissen

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen het betreffende kilometerhok, maar volgens de verspreidingsgegevens (RAVON) zijn er dertien soorten bekend. Gezien de vele watergangen die in en langs het plangebied lopen zijn verschillende algemene vissen te verwachten in het plangebied, maar ook beschermde soorten als de rivierdonderpad, kleine modderkruiper en bittervoorn. Rivierdonderpad vooral voor in heldere, kleinere stromende wateren met zandige of stenige bodem. Deze soort komt niet voor in de sloten van het plangebied. Bittervoorn is een soort die zich ophoudt in schoon water met een goede begroeiing. Kleine modderkruiper is een soort die in vrijwel alle sloten voor kan komen.

Overige soorten

Er zijn geen beschermde dagvlinders, libellen, kevers of mieren te verwachten binnen het plangebied volgens de verspreidingsgegevens. De genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
zwanebloem en gewone dotterbloem	rietorchis	vleermuizen
egel, mol, bosmuis, veldmuis, aardmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, gewone bosspitsmuis, hermelijn, wezel, bunzing, konijn, haas en vos	alle vogels	rugstreeppad ringslang bittervoorn
bruine kikker, meerkikker, gewone pad en kleine watersalamander	rivierdonderpad en kleine modderkruiper	

Toetsing *Gebiedsbescherming*

Het deelgebied Woubrugge is tegen de geplande ecologische verbindingszone, Braassemermeer-Wijde Aa, aan gelegen. De Braassemermeer-Wijde Aa maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Op slechts twee plaatsen worden volkomen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit is onder andere het geval bij het uitbreiden van de begraafplaats en bij de wijzigingsbevoegdheid die bedrijfsbebouwing mogelijk maakt op het terrein achter de Kerkweg in Woubrugge. Voor deze twee locaties geldt dat de PEHS op een voldoende afstand van het plangebied is gelegen en gescheiden wordt door bebouwing en infrastructuur, daardoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten (vanuit de twee locaties op de PEHS).

Een deel, de Kromme Does, van het deelgebied Hoogmade maakt tevens deel uit van de PEHS, Braassemermeer-Wijde Aa. Gezien het feit dat hier sprake is van een consoliderend plan worden er geen ingrepen mogelijk gemaakt die een negatief effect hebben op de PEHS.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Voor de betreffende ontwikkelingen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (categorie 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld.

Verder dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden zodat broedende vogels niet worden verstoord. Tevens geldt voor de Rode Lijstsoorten (vogels) binnen het plangebied dat aantasting van het leefgebied compensatieplichtig is.

Indien wel dergelijke beschermde soorten aanwezig blijken, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn.

Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd. Voor de betreffende twee ontwikkelingslocaties geldt dat de PEHS op een voldoende afstand van het plangebied is gelegen en gescheiden wordt door bebouwing en infrastructuur. Daardoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten (vanuit de twee locaties op de PEHS). Omdat het plan verder grotendeels consoliderend van aard is, worden er geen ingrepen mogelijk gemaakt die een negatief effect hebben op de PEHS.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat voor de twee ontwikkelingslocaties (uitbreiding begraafplaats en bedrijfsbebouwing op het terrein achter de Kerkweg) geen ontheffing nodig zal zijn voor de soorten uit categorie 1. Indien (vaste) verblijfplaatsen van kleine modderkruiper (categorie 2) en rugstreeppad (categorie 3) in de sloten binnen het plangebied aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld) dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van een dergelijke zwaar beschermde soort als de rugstreeppad geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn.

Aangezien het overige deel een consoliderend plan betreft geldt ten aanzien van de Flora- en faunawet dat het bestemmingsplan verschillende activiteiten mogelijk maakt die zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd. Toch dient er met kleine ontwikkelingen als het vellen van bomen, woninguitbreiding en schuurbouw rekening gehouden te worden met de Flora- en faunawet. Voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de

Flora- en faunawet geldt, zal geen ontheffing nodig zijn. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (categorie 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld.

Indien wel dergelijke beschermde soorten aanwezig blijken, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie.

Verder dienen mogelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden zodat broedende vogels niet worden verstoord.

Tevens geldt voor de rode lijstsoorten (vogels) binnen het plangebied dat aantasting van het leefgebied compensatieplichtig is.

De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Handhaving

De handhaving van de regelgeving, vastgelegd in bestemmingsplannen, is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het belang van handhaving van vastgesteld ruimtelijk beleid wordt door de gemeente Jacobswoude nadrukkelijk onderschreven. Daarom is in 2002 de nota Handhaving ruimtelijke en bouwregelgeving opgesteld. In de nota is het gemeentelijk beleid inzake handhaving van de regelgeving op het terrein van ruimtelijke ordening en de bouwregelgeving en een plan van aanpak beschreven. Naar aanleiding van deze nota is een handhavingsteam opgericht.

Handhaving omvat meer dan het signaleren van overtredingen en het toepassen van sancties. Het voorkomen van overtreding van de regelgeving is minstens zo belangrijk. De bedoeling van regelgeving dient duidelijk uit het bestemmingsplan te blijken. Het is van het grootste belang dat de regelgeving duidelijk en eenduidig is en dat de voorschriften leesbaar en begrijpelijk zijn. Daar is in dit plan naar gestreefd.

In het plangebied wordt op dit moment een aantal plaatsen afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn twee van deze afwijkingen aangegeven waarbij tevens wordt gezegd of in de betreffende situatie een handhavingstraject is opgestart dan wel of de situatie in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd zal worden.

1. Boddens Hosangweg tegenover 63; in afwijking van de vergunning gebouwde schuur. Handhavingstraject is opgestart.
2. Vrouwgeestweg 67; tijdelijke woonunit waarvan de termijn overschreden wordt. Deze unit wordt op medische gronden gedoogd.
3. Weteringpad 21; gestalde boten op het parkeerterrein. Er is, in combinatie met een bouwplan met aanvullende voorwaarden, een traject tot legalisering opgestart.

De andere afwijkingen betreffen gevallen waarin meer erfbebouwing bij woningen aanwezig zijn dan krachtens het plan kan worden toegestaan. In deze gevallen is gekozen voor een uitsterf-beleid. De bestaande bebouwing kan (krachtens het overgangsrecht) blijven staan. Nieuwbouw zal alleen worden toegestaan tot de in het bestemmingsplan toegestane maten.

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge-Hoogmade" is een plan overeenkomstig artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit betekent dat voor de in het plan begrepen gronden bestemmingen worden aangewezen. Ten aanzien van deze bestemmingen worden voorschriften gegeven omtrent het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende opstal- en.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de voorschriften in relatie tot de kaart uiteengezet.

6.2. Kaart

De kaart vormt in samenhang met de voorschriften het deel van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft. De kaart bestaat uit zes kaartbladen, inclusief een afzonderlijk renvooiblad waarop de betekenis van de op de kaart gebruikte coderingen en arceringen is aangegeven. De kaart is getekend op schaal 1:1.000 op een topografische ondergrond. De kaart geeft door een combinatie van lijnen, coderingen en arceringen de verdeling aan van de verschillende functies in de vorm van bestemmingen, subbestemmingen, nadere aanwijzingen en overige aanduidingen.

6.3. Voorschriften

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

- Hoofdstuk I - Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk II - Bestemmingen;
- Hoofdstuk III - Aanvullende bepalingen.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die betrekking hebben op het hele plangebied of die aanvullend aan de bestemmingsbepalingen betrekking hebben op een deel van het plangebied (zoals molenbeschermingszones en wijzigingsgebieden). Hieronder worden de artikelen met algemene bepalingen in het kort behandeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Hoogtematen

Dit artikel bevat een algemene regeling voor de maximale goot- of boeibordhoogte, dan wel (bouw)hoogte van gebouwen en andere bouwwerken. Hierin zijn ook vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor het hoger bouwen van aanbouwen en bijgebouwen in de bestemming "Centrumdoeleinden" en "Woondoeleinden en Detailhandel" en het hoger bouwen van erf- en terreinafscheidings.

Artikel 4 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen mogen alleen worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van een gebouw, zoals funderingen, balkons en afdaken.

Artikel 5 Bestaande maten

Dit artikel heeft als strekking dat bestaande maten (zoals bijvoorbeeld hoogte-, oppervlakte- en afstandsmaten) mogen blijven gehandhaafd, indien de betreffende bebouwing legaal tot stand gekomen is. Dit om te voorkomen dat legale bebouwing, die niet aan de voorgeschreven maatvoering voldoet, onder het overgangsrecht komt te vallen.

Artikel 6 Afstandsbepaling kassen

Hier wordt bepaald wat de afstand tussen woningen en kassen minimaal dient te zijn in verband met de milieuhinder. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in aaneengesloten bebouwing enerzijds en bedrijfswoningen en losstaande woningen van derden anderzijds. Onder voorwaarden kan vrijstelling van de opgenomen afstandsmaten worden verleend.

Artikel 7 Bebouwingspercentages en dubbeltelbepaling

Als op de kaart percentages zijn aangegeven mag een bebouwingsvlak tot dit percentage worden bebouwd. Bebouwingsvlakken waarin geen percentage is aangegeven mogen volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

De dubbeltelbepaling houdt in dat een stuk grond dat bij een bouwvergunning is gebruikt voor de berekening van de toegestane bebouwing op een perceel (een bepaald percentage mag bebouwd worden) niet gebruikt mag worden bij de berekening ten behoeve van een andere bouwvergunning (bijvoorbeeld na verkoop van de grond).

Artikel 8 Molenbeschermingszone

In een straal van 400 m rondom een molen ligt een molenbeschermingszone. Deze zone dient om de vrije windvang van de molen te waarborgen. Binnen deze zone worden beperkingen opgelegd aan de maximale hoogte van bouwwerken en beplantingen. Voor bestaande bouwwerken en beplantingen geldt deze bepaling niet. Drie van deze zones liggen gedeeltelijk in de kern Hoogmade.

Artikel 9 Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid en nadere eisen

Met toepassing van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het vergroten van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15% en voor het afwijken van grenzen (met uitzondering van bestemmingsgrenzen) met maximaal 3 m. Tevens kunnen met de vrijstelling kleine nutsgebouwtjes gebouwd worden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gronden te voorzien van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", indien dit op basis van nader onderzoek noodzakelijk blijkt te zijn.

In dit artikel is tevens een regeling opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de hoogte en de situering van bijgebouwen en erfafscheidingen en het aantal parkeerplaatsen ten dienste van praktijkruimten.

Artikel 10 Algemeen procedurevoorschrift

Hier is bepaald welke procedure gevolgd moet worden voor de voorbereiding van een vrijstellings- of wijzigings- en uitwerkingsbesluit en voor het stellen van nadere eisen.

Artikel 11 Aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel regelt de verhouding tussen de bepalingen uit het bestemmingsplan en die uit de bouwverordening.

Artikel 12 Werking wettelijke regelingen

Dit artikel fixeert de wettelijke regelingen, waarnaar in het plan wordt verwezen, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk II Bestemmingen

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

Artikel 13 Woondoeleinden

Dit artikel bevat in relatie tot de kaart, regelingen omtrent situering en afmeting van woningen en de daarbij behorende bijgebouwen en aanbouwen. Op de kaart is een bouwvlak hoofdgebouwen aangegeven; dit mag helemaal volgebouwd worden met hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen. Hierbij is op de kaart aangegeven of de woningen vrijstaand (v) of twee aaneengesloten (t) of gestapeld (g) gebouwd moeten worden. Als niets is aangegeven, mogen er zowel aaneengesloten woningen gebouwd worden, als ook vrijstaande of twee aaneengesloten woningen. Voor deze laatste twee woningtypen geldt wel een minimumafstand van het hoofdbouw tot de perceelsgrens.

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

Artikel 14 Woonboothaven

Ligplaatsen voor woonboten met de daarbij behorende gronden (tuin, erf) zijn bestemd als "Woonboothaven". Op het land is per woonboot een kleine berging toegestaan.

Artikel 15 Woondoeleinden en Detailhandel

Deze gronden zijn zowel bestemd voor woondoeleinden als voor winkels. Ook baliefuncties zijn hier toegestaan. Onder een baliefunctie wordt bijvoorbeeld een bank, reisbureau, kapsalon of wasserette verstaan.

Artikel 16 Woondoeleinden en Kantoren

Deze gronden mogen gebruikt worden voor een combinatie van woondoeleinden en kantoor- of praktijkruimten of voor één van deze functies.

Artikel 17 Woondoeleinden en Horeca

Deze gronden mogen worden gebruikt voor een combinatie van woondoeleinden en horeca of voor één van deze functies.

Artikel 18 Maatschappelijke doeleinden

Onder maatschappelijke doeleinden wordt het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale- en culturele leven, de godsdienstuitoefening en het onderwijs verstaan. Op gronden die bestemd zijn als "Maatschappelijke doeleinden" zijn al deze functies toegestaan. Kerken, begraafplaatsen, nutsvoorzieningen, de brandweerkazerne en een zorgcentrum hebben een specifieke subbestemming gekregen waar de betreffende functie als enige is toegestaan.

Artikel 19 Kantoren

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en baliefuncties.

Artikel 20 Horeca

In artikel 1 (begripsbepalingen) lid 24 is vastgelegd welke categorieën horecabedrijven binnen deze bestemming zijn toegestaan. Om hinder op de omgeving te voorkomen kunnen per horecabestemming nadere categorieën worden aangegeven.

Artikel 21 Centrumdoeleinden

De bestemming "Centrumdoeleinden" is gegeven aan de Batehof en het centrum van Hoogmade. Binnen deze bestemming zijn zowel detailhandel, dienstverlening (baliefuncties), maatschappelijke doeleinden als woningen toegestaan. Met een vrijstellingsbevoegdheid kunnen in deze bestemming zelfstandige kantoor- en praktijkruimten toegelaten worden.

Artikel 22 Recreatieve doeleinden

Binnen het plangebied is een aantal recreatieve bestemmingen opgenomen, namelijk: gronden die bestemd zijn voor de sportbeoefening, jachthavens (het water is in de bestemming Water ondergebracht), recreatieverblijven, kampeerterrainen, kinderboerderijen, dierenweiden en volkstuinten. Ten aanzien van de volkstuinten is geregeld dat iedere volkstuin, groter dan 140 m², een kas en een berging mag hebben. Op kleinere volkstuinten zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 23 Bedrijfsdoeleinden en Artikel 24 Uit te werken Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemmingen zijn bedrijven toegelaten die passen in de (milieuhinder) categorieën die op de kaart worden aangegeven. Welke bedrijven binnen deze categorieën zijn toegestaan, is aangegeven in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Er komen ook specifieke bedrijfsbestemmingen voor. De gronden zijn dan bijvoorbeeld bestemd voor een thans aanwezig aannemersbedrijf. In diezelfde opzet zijn alle scheepswerfjes en -reparatiebedrijven met een specifieke subbestemming in het plan vastgelegd. Bij bedrijfsbeëindiging kunnen via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders de subbestemmingen worden omgezet in een andere bedrijfsactiviteit, mits geen onevenredige hinder voor de omgeving optreedt.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan; wel zijn in het gebied aan de Wilgenlaan/A. de Graaflaan ten hoogste zes bedrijfswoningen toegestaan.

Detailhandelsbedrijven zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Met een vrijstelling kan detailhandel in volumineuze goederen worden toegestaan. Hierbij dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan en moet voor een aantal branches een verklaring van geen bezwaar zijn verkregen van Gedeputeerde Staten.

Een klein deel van de gronden aan de Wilgenlaan/A. de Graaflaan is als een uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden opgenomen. De inrichting voor dit gebied is nu nog niet bekend, maar op termijn zal, bij gebleken behoefte, aan het vestigen van bedrijven in dit gebied kunnen worden meegewerkt. Voorafgaand daaraan moet de bestemming door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt, een en ander in overleg met belanghebbenden.

Artikel 25 Agrarische doeleinden

In de begripsbepalingen, artikel 1, is in lid 6 een indeling in drie soorten agrarische bedrijven aangegeven. Op de gronden die bestemd zijn voor "Agrarische doeleinden" zijn landbouw- en veeteeltbedrijven, waaronder bestaande intensieve veehouderij, toegestaan. Glastuinbouwbedrijven zijn apart bestemd als "Agrarische doeleinden, kassen".

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied aan de zuidzijde van Woubrugge. De agrarische bestemming kan hier, mits aan een aantal eisen wordt voldaan, gewijzigd worden in "Bedrijfsdoeleinden".

Artikel 26 Garages en bergplaatsen

Deze gronden zijn bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor de handel bestemde goederen.

Artikel 27 Verkeersdoeleinden

Behalve voor verkeersdoeleinden zijn deze gronden ook bedoeld voor groenvoorzieningen en watergangen.

Artikel 28 Groenvoorzieningen

Deze gronden zijn bestemd voor structurele groenvoorzieningen met daarin voet- en fietspaden en watergangen.

Artikel 29 Tuinen

De als "Tuinen" bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen, onbebouwde erven en, indien de tuin aan het water is gelegen, een insteekhaven. In alle tuinen is per perceel een kleine aanbouw zoals een erker toegestaan. Waar op de kaart de aanduiding "Gebouwen toegestaan" is aangebracht, is eveneens per perceel een overkapping, kas en/of bergplaats toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van 10 m². Als op de kaart in een tuin de aanduiding "aanbouwen toegestaan" is aangegeven, mag een aanbouw worden gebouwd met een breedte van maximaal 60% van de breedte van de woning en een goothoogte van maximaal 3 m.

Met een vrijstelling kunnen grotere aanbouwen worden toegestaan.

Artikel 30 Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen

Wat binnen de drie afzonderlijke bestemmingen is toegestaan, is ook hier toegestaan. Het opnemen van deze mengbestemming maakt het mogelijk dat zonder planherziening stukjes groen in gemeentelijk eigendom verkocht kunnen worden als tuin.

Artikel 31 Water

Belangrijke watergangen hebben de bestemming water gekregen. Via een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is de bouw van aanlegsteigers voor woningen, recreatieverblijven en andere functies mogelijk gemaakt.

Artikel 32 Primair waterkering

Aan weerszijden van de Woudwetering en de Heimanswetering en langs de Does hebben zones de dubbelbestemming "Primair waterkering" gekregen. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn (via vrijstelling) uitsluitend toegestaan als het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over een verzoek om vrijstelling, moeten zij advies inwinnen bij de beheerder van de waterkering (het Hoogheemraadschap van Rijnland).

Artikel 33 Archeologisch waardevol gebied

De gronden met een redelijke tot grote kans of zeer grote kans op archeologische sporen hebben de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" gekregen. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn – op enkele uitzonderingen na – (via vrijstelling) uitsluitend toegestaan als de archeologische belangen niet onevenredig wordt geschaad. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over een verzoek om vrijstelling, moeten zij advies inwinnen bij de provinciaal archeoloog.

Artikel 34 Gebruik van gronden en bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden en bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in hoofdstuk II gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Dat betreft het verbod op het gebruik als seksinrichting en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

Hoofdstuk III Aanvullende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de overgangsbepalingen voor gebruik en bouwen, de strafbepaling en de titel waaronder het plan kan worden aangehaald.

7. Uitvoerbaarheid

47

Voor zover in het bestemmingsplan bestemmingen worden gelegd die niet (mede) het huidige gebruik van gronden en gebouwen bevestigen, is dit uitsluitend gedaan op grond van wensen van de huidige particuliere rechthebbenden op deze gronden.

In dergelijke situaties is het aspect economische uitvoerbaarheid ten behoeve van het bestemmingsplan niet aan de orde.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Wilgenlaan zal plaatsvinden onder verantwoordelijkheid en voor rekening van een particuliere ontwikkelaar.

De herinrichting van het winkelcentrum Batehof en omgeving vindt grotendeels plaats voor rekening van Woondiensten Aarwoude, eigenaar van nagenoeg alle woningen op het terrein. Het bouwen van woningen boven de bestaande winkels almede de uitbreiding en renovatie van deze winkels is voor rekening van de eigenaren van de diverse winkels.

Uitbreiding van de begraafplaats zal door de gemeente worden gedekt uit algemene middelen.

Bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van bestemmingen die van gemeentewege zullen worden gerealiseerd, zal op dat moment voor de desbetreffende elementen onderzoek worden verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

8. Inspraak en overleg

49

8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 mei tot 23 juli 2003 ter inzage gelegen. Op 3 juni is in Woubrugge een inspraakavond gehouden over het plandeel Woubrugge en op 5 juni in Hoogmade over het plandeel Hoogmade.

De verslagen van deze inspraakavonden zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

In deze paragraaf komen eerst de reacties die betrekking hebben op de kern Woubrugge aan de orde. Vervolgens worden de reacties uit de kern Hoogmade behandeld. De reacties worden samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord met de daaruit voortvloeiende actie, dat wil zeggen wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties betreffende de kern Woubrugge

	inspreker	adres	datum ingekomen
1.	T. van der Eijk	Vierambachtsweg 87, 2481 KS Woubrugge	08-02-2003
2.	G. van der Eijk	Boddens Hosangweg 102, 2481 LB Woubrugge	20-02-2003
3.	H. de Jeu	Boddens Hosangweg 10, 2481 KZ Woubrugge	04-06-2003
4.	Fam. Swarte-Bartels	Turfeiker 46, 2481 CV Woubrugge	06-06-2003
5.	J. Molenaar-van Tol	Weteringpad 5, 2481 AS Woubrugge	10-06-2003
6.	J. Molenaar-van Tol	Weteringpad 5, 2481 AS Woubrugge	10-06-2003
7.	T. van der Eijk	A. de Graaflaan 1, 2481 KL Woubrugge	10-06-2003
8.	E. Molenaar	Krabbescheer 26, 2481 CK Woubrugge	11-06-2003
9.	J.J. Terhorst	Weteringpad 11, 2481 AS Woubrugge	16-06-2003
10.	J.J. Terhorst	Weteringpad 11, 2481 AS Woubrugge	16-06-2003
11.	C. van der Laan	Turfeiker 44, 2481 CV Woubrugge	17-06-2003
12.	M.C. van der Meer H.J. Treur	Turfeiker 42, 2481 CV Woubrugge	17-06-2003
13.	W. Cramer	Thuisweide 24, 2481 BK Woubrugge	17-06-2003
14.	D. de Weger	Boddens Hosangweg 86, Woubrugge	18-06-2003
15.	M.A. de Weger-Goedemans	Boddens Hosangweg 88, 2481 LA Woubrugge	18-06-2003
16.	Geling Advies BV H. Stultiëns	Deurneseweg 17, 5841 CK Oploo	18-06-2003
17.	P.A. van der Laan	Vrouwgeestweg 71, 2481 KM Woubrugge	18-06-2003
18.	Maaldrink Vermeulen Grooss J.J. Kerssemakers	Wassenaarseweg 20, 2596 CH Den Haag	19-06-2003
19.	J. van der Laan	Vierambachtsweg 35c, 2481 KR Woubrugge	23-06-2003
20.	B. van Wijk	Boddens Hosangweg 116a, 2481 LB Woubrugge	24-06-2003
21.	G. Noordam	Boddens Hosangweg 63, 2481 KX Woubrugge	01-07-2003
22.	J.P. van der Laan	Vrouwgeestweg 49, 2481 KM Woubrugge	07-07-2003
23.	Geelkerken & Linskens Advocaten G.J.I.M. Seelen	Postbus 2020, 2301 CA Leiden	08-07-2003
24.	A. Goedhart	Herenweg 32, 2465 AD Rijnsaterwoude	10-07-2003
25.	L.A. Silvis	Weteringpad 23, 2481 AS Woubrugge	11-07-2003
26.	W. Doornik	Vierambachtsweg 69, 2481 KS Woubrugge	14-07-2003
27.	J. Stigter	Van Hemessenkade 10, 2481 BG Woubrugge	15-07-2003
28.	S. van Weeghel	Van Hemessenkade 20, 2481 BG Woubrugge	15-07-2003
29.	C.F.A. Vollebregt	Schoender 47, 2675 RK Honselersdijk	16-07-2003
30.	G. van der Eijk	Boddens Hosangweg 102, 2481 LB Woubrugge	17-07-2003
31.	D.J. Namen	Vrouwgeestweg 22, 2481 KN Woubrugge	18-07-2003
32.	M.C. Molenaar	Weteringpad 15, 2481 AS Woubrugge	18-07-2003
33.	F. Bulk	Weteringpad 17, 2481 AS Woubrugge	21-07-2003
34.	C.M. Kroes	Comriekade 35, 2481 AE Woubrugge	22-07-2003

	inspreker	adres	datum ingekomen
35.	H. Schijf	Van Hemessenkade 3, 2481 BG Woubrugge	22-07-2003
36.	H. Nelemans-Ten Haeff	Van Hemessenkade 4, 2481 BG Woubrugge	22-07-2003
37.	Fam. Warmerdam-Kammeraat	Van Hemessenkade 6, 2481 BG Woubrugge	22-07-2003
38.	A.M.A. Janart	Van Hemessenkade 1, 2481 BG Woubrugge	22-07-2003
39.	P.A. van der Laan	Vrouwgeestweg 71, 2481 KM Woubrugge	25-07-2003
40.	E.F. van der Dussen	Boddens Hosangweg 24c, 2481 KZ Woubrugge	25-07-2003
41.	W. Zandstra	Vierambachtsweg 73-W, 2481 KS Woubrugge	30-07-2003
42.	Jachthaven Woudwetering-E.C. van der Sluis	Weteringpad 35, Woubrugge	25-09-2003
43.	L. Visser	Vierambachtsweg 61, 2481 KS Woubrugge	03-10-2003

1. T. van der Eijk, namens kerkvoogdij hervormde gemeente, Vierambachtsweg 87, Woubrugge

Inspreker verzoekt om een uitbreiding van het bouwblok van het perceel Kerkstraat 4. Het bouwblok zou vergroot dienen te worden in de richting van de oude begraafplaats. Reden voor het verzoek is dat de Kerkvoogdij het perceel in de toekomst wil gebruiken voor het oprichten van een nieuwe pastorie.

Beantwoording

Tegen het vergroten van de bestemming bestaat uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok vergroten.

2. G. van der Eijk, Boddens Hosangweg 102, Woubrugge

Inspreker verzoekt om de bedrijfsbestemming op het pand van het perceel Boddens Hosangweg 102 te handhaven. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming woondoeleinden gekregen. Dit is volgens inspreker niet terecht omdat nog steeds het kantoor van de firma Tropical Seeds bij het huis is gevestigd.

Beantwoording¹⁾

In het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Het bedrijf van inspreker past hierbinnen. Gezien de nadelige gevolgen voor de omgeving indien het pand een bedrijfsbestemming krijgt, wordt de huidige bestemming gehandhaafd.

Conclusie

Geen aanpassingen.

3. H. de Jeu, Boddens Hosangweg 10, Woubrugge

Inspreker geeft aan in het geldende bestemmingsplan een bouwblok te hebben voor het oprichten van een woning, welke niet in het voorontwerp staat opgenomen.

Beantwoording

Bouwblok was verwijderd omdat het voorontwerp opgesteld is vanuit de beperkingen van het contingentenbeleid. Gezien het feit dat de contingenten zijn afgeschaft en stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen een extra woning op de betreffende locatie, het bouwblok opnieuw opnemen.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok opnemen conform geldend bestemmingsplan.

1) Deze beantwoording is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat nadien is besloten om bedrijven aan huis rechtstreeks in plaats van via vrijstelling toe te staan.

4. Fam. Swarte-Bartels, Turfeiker 46, Woubrugge

Inspreker uit de voorkeur voor het onbebouwd laten van het perceel achter de woning. De reactie wordt ingediend naar aanleiding van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Beantwoording¹⁾

De wijzigingsbevoegdheid vervalt. Over de uitwerking van deze ontwikkelingslocatie bestaat nu nog geen duidelijkheid.

Conclusie

De wijzigingsbevoegdheid vervalt.

5. J. Molenaar-van Tol, Weteringpad 5, Woubrugge

Insprekerster verzoekt om de mogelijkheid om in de toekomst haar woning te mogen uitbreiden naar het westen.

Beantwoording

De voortuin van insprekerster is groot. De voorgevel van de naburige woning ligt echter op dezelfde hoogte. Stedenbouwkundig gezien is het dan ook niet wenselijk de woning aan de voorzijde uit te breiden. De mogelijkheid voor een erker in de voortuin bestaat binnen het bestemmingsplan. Voor het uitbreiden van de woning kunnen wij medewerking verlenen door het vergroten van het bouwblok in oostelijke richting.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok uitbreiden in oostelijke richting.

6. J. Molenaar-van Tol, Weteringpad 5, Woubrugge

Insprekerster maakt bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van Woudsoord. Met name de hoogte levert bezwaar op.

Beantwoording

De mogelijke hoogte is 13 m. Dit is inderdaad erg hoog voor een gebouw zo dicht bij de woning van insprekerster. Uitbreidingsmogelijkheid van Woudsoord is gewenst. Derhalve zal een hoogtelijn worden opgenomen in de bestemming om een uitbreiding alleen mogelijk te maken tot een hoogte van 4 m.

Conclusie

Plankaart aanpassen, hoogtelijn opnemen.

7. T. van der Eijk, namens VDE Beheer, A. de Graaflaan 1, Woubrugge

Inspreker maakt zich zorgen over de afstandsmaten die zijn bedrijfsvoering zouden belemmeren. Verder wordt aangegeven dat de bedrijfsvoering overlast kan veroorzaken voor de begraafplaats, indien deze uitbreidt.

Beantwoording

Het bedrijf van inspreker is gelegen buiten het bestemmingsplan. De afstandsbepalingen waar inspreker op doelt zijn van toepassing op bedrijven binnen het bestemmingsplan. De afstandscriteria van de Wet milieubeheer zijn te allen tijde van toepassing.

Met betrekking tot de overlast voor de begraafplaats, indien deze uitbreidt, zal de gemeente proberen hier rekening mee houden door de mogelijkheid te onderzoeken om de parkeerplaatsen aan de kant van het bedrijf van inspreker te realiseren.

1) Deze beantwoording (met inbegrip van de conclusie) is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat nadien is besloten om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

Conclusie

Geen aanpassingen.

8. E. Molenaar, Krabbescheer 26, Woubrugge

Door inspreker wordt verzocht om de mogelijkheid om een woning te mogen bouwen op het perceel naast Weteringpad 15.

Beantwoording

Het perceel heeft nu een groenbestemming en is erg ondiep. De woning zou heel dicht bij het naastgelegen bedrijf komen te liggen. Akoestisch gezien zou de woning de maatgevende dichtstbijzijnde woning worden. Het bedrijf zou daardoor een extra belemmering krijgen.

Conclusie

Geen aanpassingen.

9. J.J. Terhorst, Weteringpad 11, Woubrugge

Inspreker verzoekt om het bouwblok dat hij in het geldende bestemmingsplan heeft wederom op te nemen in het bestemmingsplan, zodat daar in de toekomst een woning gebouwd kan worden.

Beantwoording

Bouwblok was verwijderd omdat het voorontwerp opgesteld is vanuit de beperkingen van het contingentenbeleid. Gezien het feit dat de contingenten zijn afgeschaft en stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen een extra woning op de betreffende locatie, het bouwblok opnieuw opnemen.

Conclusie

Kaart aanpassen, bouwblok opnemen conform geldend bestemmingsplan.

10. J.J. Terhorst, Weteringpad 11, Woubrugge

Inspreker maakt bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van Woudsoord.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 6.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 6.

11. C. van der Laan, Turfeiker 44, Woubrugge

Inspreker maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid nabij wijk Oudendijk.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 4.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 4.

12. M.C. van der Meer en H.J. Treur, Turfeiker 42, Woubrugge

Inspreker maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid nabij wijk Oudendijk.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 4.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 4.

13. W. Cramer, Thuisweide 24, Woubrugge

Inspreker heeft problemen met de VGT-bestemming rond de Thuisweide, met name het vervallen van de groenbestemming vindt inspreker bezwaarlijk. Inspreker verzoekt om een strook groen zodat de Thuisweide nooit een doorgaande weg naar de Batehof kan worden. Ten tweede merkt inspreker op grote bezwaren te hebben tegen een intensivering van de bebouwing rond de Batehof.

Beantwoording

Gezien de ontwikkelingen rond de Batehof deze reactie niet verwerken. Bij een eventuele herinrichting van de omgeving rekening houden met de opmerkingen van inspreker. Het rapport van de werkgroep "Herinrichting Batehof" zal als uitgangspunt dienen voor de invulling van dit terrein.

Conclusie

Geen aanpassingen.

14. D. de Weger, eigenaar hotel, café, restaurant "De Weger", Boddens Hosangweg 86, Woubrugge

Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming Horeca (H) gezien het feit dat reeds geruime tijd op de betreffende locatie een slijterij en jachthaven aanwezig zijn. Volgens inspreker is dit met name bezwaarlijk indien de exploitatie van de horeca komt te vervallen. Volgens inspreker zou er dan geen mogelijkheid meer zijn voor een dienstwoning bij de slijterij of de jachthaven. Volgens inspreker komt het bouwblok niet overeen met de uitbreidingswensen van het bedrijf. Op grond van het bestemmingsplan van 1975 zijn reeds palen geslagen om de gewenste uitbreiding te realiseren. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming Water (W) op de sloot omdat deze sloot reeds geruime tijd in gebruik is bij de jachthaven. Tot slot verzoekt inspreker om 1 bestemming voor het hele kadastrale perceel, en niet voor een deel de VGT-bestemming.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan is er eveneens een onderscheid tussen de horecagelegenheid en de jachthaven, derhalve zien wij niet de noodzaak dit aan te passen. Het gebruik als slijterij is ook in strijd met het geldende bestemmingsplan, op basis van overgangsrecht mag dit gebruik voortgezet worden.

Er is geen vergunning verleend voor een verdere uitbreiding van de bebouwing. Het bouwblok in het geldende bestemmingsplan ligt inderdaad 3 m meer richting het water. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren om het bouwblok in zuidelijke richting 3 m dichter bij het water te situeren. Het bouwblok dient dan wel aan de oostzijde 3 m te worden versmald zodat het netto te bebouwen oppervlak gelijk blijft.

De sloot heeft in het geldende bestemmingsplan ook de bestemming Water. De bestemming Water staat het huidige gebruik toe. Wij zien dan ook geen redenen deze bestemming te wijzigen.

De bestemming Verkeer, Groen en Tuin (VGT) komt overeen met het geldende bestemmingsplan waarin op deze locatie de bestemming Groen (G) geldt.

Conclusie

Geen aanpassingen.

15. M.A. de Weger-Goedemans, Boddens Hosangweg 88, Woubrugge

Insprekerster geeft aan het bouwblok voor haar woning te klein te vinden, zeker ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin het bouwblok aanzienlijk groter is. Daarnaast wordt verzoekt om de mogelijkheid om een garage op te richten aan de noordoostzijde van het perceel aan de weg.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan is het bouwblok inderdaad aanzienlijk groter. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen een groter bouwblok. Bouwblok kan worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Bijgebouwen mogen, als voldaan wordt aan de voorschriften uit het bestemmingsplan, worden opgericht op het erf.

Conclusie

Kaart aanpassen, bouwblok vergroten.

16. H. Stultiëns van Geling Advies BV, Deurnseweg 17, Oploo

In opdracht van de heer N.C. Kroes wordt verzoekt om een aanpassing van het bestemmingsplan voor het bedrijf aan A. de Graaflaan 20. In de herziening wordt voor het bedrijf van de heer Kroes een bouwblok aangegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden opgericht. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen de gebouwen overal op het perceel worden opgericht. Tevens wordt opgemerkt dat de aanwezige bebouwing niet binnen het bouwblok past.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het bedrijf van de heer Kroes de bestemming Agrarische doeleinden klasse D (AD). Binnen deze bestemming mogen grondgebonden agrarische bedrijven bedrijfsgebouwen oprichten; er is geen bouwblok aangegeven. Het huidige beleid van de gemeente is gericht op een concentratie van de agrarische bedrijfsgebouwen, daarom is een bouwblok aangegeven. Het bouwblok zal zodanig worden aangepast dat alle bestaande bebouwing binnen het bouwblok komt te liggen.

Conclusie

Kaart aanpassen, aanpassen bouwblok.

17. P.A. van der Laan, Vrouwgeestweg 71, Woubrugge

Inspreker verzoekt om het aanpassen van het bouwblok van het bedrijf Vrouwgeestweg 104, zodat de bedrijfswoning in de toekomst verbouwd en vergroot zou kunnen worden.

Beantwoording

Bij een bedrijf mag een bedrijfswoning, er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het aanpassen van het bouwblok zoals door inspreker wordt gevraagd.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok vergroten.

18. J.J. Kerssemakers van Maaldrink, Vermeulen, Grooss, Wassenaarseweg 20, Den Haag

Namens de heer J. Zonneveld wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming van de percelen Vrouwgeestweg 1 t/m 29. Binnen deze bestemming mogen 11 woningen worden opgericht. Er staan reeds 10 woningen. De elfde woning zou op het perceel van de heer Zonneveld gerealiseerd dienen te worden, dit komt uit de kaarten niet naar voren.

Tevens wordt aangegeven dat het bouwblok aan de Heimanswetering (Vrouwgeestweg 48-58) niet goed staat ingetekend. Het zou op 2 m vanuit de erfgrans geplaatst moeten worden terwijl het nu op 5 m afstand staat ingetekend.

In een nagezonden brief wordt tevens aandacht gevraagd voor de locatie Wilgenlaan. De bestemming van het bedrijventerrein zou volgens inspreker niet stroken met de omgeving. Gevraagd wordt om een heroverweging zodat voor de gehele locatie onderzocht kan worden wat de meest wenselijke functie is.

De bestemming Recreatie, zomerhuizen (Rz) van de locatie aan de Vrouwgeestweg is volgens inspreker onacceptabel omdat deze bestemming zomerwoningen en een snackbar mogelijk maakt. Met name de verkeersaantrekkende werking van een snackbar vindt inspreker een probleem. Het oprichten van zomerwoningen zou volgens inspreker kunnen conflicteren met de omliggende agrarische bedrijvigheid, met name het oprichten van deze woningen in een eventuele stankcirkel. Volgens inspreker zouden op de betreffende locatie veel beter woningen kunnen worden opgericht.

Beantwoording¹⁾

Om te voorkomen dat de elfde woning ergens anders dan binnen de bestemming wordt gerealiseerd, zal er een scheiding worden aangebracht zodat de elfde woning alleen op het perceel Vrouwgeestweg 29 mogelijk wordt.

Het bouwblok aan de Heimanswetering zal in overeenstemming worden gebracht met de verleende vergunning. Dit betekent dat het bouwblok 2,5 m in zuidelijke richting verschoven dient te worden. Gezien de bouwvergunning dient het bouwblok tevens 4 m breder te worden.

Het realiseren van het bedrijventerrein is in het kader van het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Woubrugge Wilgenlaan" uitvoerig afgewogen, hiervoor wordt verwezen naar dat bestemmingsplan.

Op het recreatieterrein aan de Vrouwgeestweg staan nu stacaravans. Deze mogen worden omgezet in kleine chalets. In de voorschriften wordt bepaald dat het grondoppervlak van recreatieverblijven maximaal 36 m² mag bedragen. De huidige situatie bestaat al lang en wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het realiseren van gewone woningen vormt de stankcirkel een bezwaar.

Een horecagelegenheid mag alleen worden opgericht ten dienste van het kampeerterrein.

Conclusie

Plankaart aanpassen, aantal woningen op Vrouwgeestweg 1-29 aanpassen, bouwblok Heimanswetering 52-54 aanpassen.

Voorschriften aanpassen, zomerwoningen veranderen in recreatieverblijven en maximaal grondoppervlak toevoegen.

19. J. van der Laan, Vierambachtsweg 35c, Woubrugge

Inspreker geeft aan verwonderd te zijn over de wijziging van het bouwblok voor zijn bedrijf. Het bouwblok is een stuk kleiner geworden en bovendien op een andere locatie gesitueerd. In een mondeling overleg heeft inspreker aangegeven het weggefallen bouwblok voor het bedrijf wellicht te willen gebruiken voor een bedrijfswoning. Gezien het feit dat nu onduidelijk is hoe lang het bedrijf nog blijft bestaan en of het bedrijf altijd een aannemer zal blijven, geeft inspreker aan dat een bouwblok voor een woning voor Vierambachtsweg 35c een oplossing biedt. Op deze locatie kan dan een woning worden gebouwd die wellicht door een bedrijfsopvolger bewoond kan worden, maar ook door een burger indien het bedrijf in de toekomst mocht verdwijnen.

Beantwoording

Voor het oprichten van de woning is nog geen plan bekend. Voordat het bestemmingsplan kan worden aangepast dient overleg plaats te vinden tussen de aanvrager en de gemeente zodat de plannen duidelijk worden.

Conclusie

Geen aanpassingen.

1) Deze beantwoording (met inbegrip van de conclusie) is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat nadien is besloten dat stacaravans toch mogen worden omgezet in kleine chalets en dat het grondoppervlak van de recreatieverblijven maximaal 36 m² mag bedragen.

20. B. van Wijk, Boddens Hosangweg 116a, Woubrugge

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid tot een bestemmingswijziging ten behoeve van een woning voor het perceel Boddens Hosangweg 78-80.

Beantwoording

Boddens Hosangweg 78-80 ligt buiten de rode contour van de provincie. Het is hier daarom niet toegestaan extra woningen te realiseren. Gezien de wens van de gemeente om een watersportgemeente te zijn, is het niet wenselijk dat jachthavens verdwijnen.

Conclusie

Geen aanpassingen.

21. G. Noordam, Boddens Hosangweg 63, Woubrugge

Inspreker verzoekt om de recent gerealiseerde schuur op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

De betreffende schuur valt in de herziening binnen de bestemming Verkeer, Groen en Tuinen (VGT), dit is niet juist en zal worden aangepast.

Conclusie

Kaart aanpassen, schuur opnemen met agrarische bestemming.

22. J.P. van der Laan, Vrouwgeestweg 49, Woubrugge

Ten eerste geeft inspreker aan dat hij het niet eens is met het feit dat het nieuwe bestemmingsplan aangeeft dat er geen bebouwing mag komen op de jachthaven. Daarnaast wordt aangegeven dat inspreker graag zijn oude rechten voor het kampeerterrein wenst te behouden. Dit betekent dat het bouwblok voor het caravanterrein vergroot zou moeten worden.

Beantwoording

De bestemming geeft inderdaad aan dat er geen bebouwing mag komen op het betreffende perceel. Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk het perceel te bebouwen. In de voorschriften zal een vrijstellingsmogelijkheid worden opgenomen voor het toestaan van een toiletgebouw. Indien hier in de toekomst behoefte aan bestaat, kan hiervoor vrijstelling worden aangevraagd bij het college.

Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het mogelijk maken van meerdere kampeerplekken op het kampeerterrein van inspreker. Om de ruimtelijke inpassing zoveel mogelijk te waarborgen zal er een strook van 5 m rondom het terrein buiten het bouwblok liggen. Inspreker heeft recent een vergunning aangevraagd voor 15 kampeermiddelen. Dit zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok kampeerterrein vergroten. Voorschriften aanpassen, vrijstelling opnemen voor het realiseren van kleine bouwwerken als een toiletgebouw.

23. Geelkerken & Linskens Advocaten, namens de heer en mevrouw M. Van Rooyen, Kerkweg 4, Woubrugge

Namens de heer en mevrouw van Rooyen wordt in de reactie verwezen naar eerder ingediende bezwaren in het kader van het bestemmingsplan "Woubrugge Kerkweg-Zuid 1".

Beantwoording

Aan het betreffende bestemmingsplan is goedkeuring onthouden omdat er geen maximale hoogtematen waren opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn deze maten wel opgenomen zodat de planologische mogelijkheden op de betreffende locatie beperkt blijven.

Conclusie

Geen aanpassingen.

24. A. Goedhart, Herenweg 32, Rijnsaterwoude

Door inspreker wordt verzocht de bestemming van de recreatieappartementen aan de Boddens Hosangweg 36 t/m 36N te wijzigen in Wonen (W).

Beantwoording¹⁾

Inspreker doelt waarschijnlijk op de woningen Boddens Hosangweg 36 t/m 36P. Deze woningen liggen binnen de rode contour. De gronden worden bestemd tot Woondoeleinden, met de nadere aanwijzing (g).

Conclusie

De plankaart wordt aangepast (W(g) in plaats van Rrk).

25. L.A. Silvis, Weteringpad 23, Woubrugge

Als eerste wordt door inspreker aangegeven dat als gevolg van de bestemming van Weteringpad 23, zoals deze is opgenomen in het voorontwerp, alleen een kantoor mogelijk is op de begane grond, terwijl in het huidige pand het kantoor zich bevindt op de eerste verdieping van het bijgebouw. Ten tweede wordt opgemerkt dat een deel van het water niet als zodanig is bestemd. De derde opmerking betreft de bestemming (Bedrijven) van het naastgelegen terrein, deze loopt door over het perceel van inspreker.

Beantwoording

Zowel het kantoor als het water zijn legaal ontstaan. Het bestemmingsplan zal daarom hierop worden aangepast. Met betrekking tot de bedrijfsbestemming wordt opgemerkt dat de bestemming in overeenstemming zal worden gebracht met de feitelijke situatie.

Conclusie

Kaart aanpassen, water en kantoor opnemen. Voorschriften aanpassen kantoor wijzigen.

26. W. Doornik, Vierambachtsweg 69, Woubrugge

Door inspreker wordt aangegeven dat de aanwezige woning aanzienlijk groter is dan het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok. Verzocht wordt dan ook het bouwblok te vergroten.

Beantwoording

Uit de verleende bouwvergunning blijkt dat de hoofdbebouwing inderdaad groter is dan het bouwblok uit het bestemmingsplan. Een aanbouw van 6 bij 9 m dient binnen het bouwblok te worden opgenomen.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok vergroten.

27. J. Stichter, Van Hemessenkade 10 Woubrugge

Inspreker geeft aan dat een grindpad dat in zijn eigendom is de bestemming Verkeer Groen en Tuinen (VGT) heeft, dit in afwijking van huidig gebruik en huidige bestemming. Daarnaast wordt aangegeven dat in het verleden twee woningen gebouwd mochten worden terwijl het vooront-

1) Deze beantwoording (met inbegrip van de conclusie) is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat nadien is besloten dat de betreffende gronden toch een woonbestemming in plaats van een recreatieve bestemming krijgen.

werp slechts ruimte geeft voor 1 woning. Tot slot wordt aangegeven dat er 4 garages gebouwd mogen worden.

Beantwoording

De VGT-bestemming is opgenomen omdat daar wel een weg ligt. Gezien de eigendomsverhoudingen, ziet de gemeente geen bezwaar om er weer 1 groot erf van te maken net als in het geldende bestemmingsplan.

In de brief van de gemeente waar inspreker op doelt staat aangegeven dat een tweede woning gerealiseerd kan worden binnen het bouwblok. Het bouwblok in het voorontwerpbestemmingsplan biedt geen ruimte voor een tweede woning omdat dit om de bestaande bebouwing heen is gelegd. Binnen de bestemming Wonen (W) van het voorontwerp kan wel een extra woning komen, alleen is daar dus geen ruimte voor in het bouwblok. Als het bouwblok wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan blijft er 3 m over ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Er ontstaat dan een mogelijkheid tot een tweede woning. Gezien de huidige rechten kan hier medewerking aan verleend worden.

Voor inspreker gelden de algemene regels voor erfbebouwing.

Conclusie

Plankaart aanpassen. VGT-bestemming omzetten conform geldend bestemmingsplan. Bouwblok aanpassen conform geldend bestemmingsplan.

28. S. van Weeghel, Van Hemessenkade 20, Woubrugge

Mede namens 34 bewoners van de Van Hemessenkade uit inspreker zijn bezorgdheid over de toekomstige bestemming en invulling van de Van Hemessenkade en de strook grond die eraanast ligt. Inspreker is bang dat de aangegeven bestemming in de toekomst tot gevolg kan hebben dat dit pad gebruikt gaat worden als weg voor gemotoriseerd verkeer of als speelplaats voor kinderen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan te laten aansluiten bij het huidige gebruik. Inspreker merkt op dat gezien het huidige gebruik van de grond het wel mogelijk dient te zijn dat er insteekhavens worden gerealiseerd.

Beantwoording

Het is niet de bedoeling van de gemeente om het pad een andere invulling te geven dan nu het geval is. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik. Dit houdt in dat het terrein de bestemming Tuin (T) zal krijgen met een aanwijzing voor het wandel- en fietspad. Om de insteekhavens mogelijk te maken, zal aan de omschrijving Tuinen(T) toegevoegd worden: inclusief watergangen en waterpartijen. Hierop zullen ook de bouwvoorschriften worden aangepast.

Conclusie

Kaart aanpassen bestemming Van Hemessenkade wijzigen. Voorschriften aanpassen: in bestemming tuin ook watergangen en waterpartijen mogelijk.

29. C.F.A. Vollebregt, Schoender 47, Honselersdijk

Inspreker verzoekt als voorzitter van de vereniging van appartementseigenaren Aquade of de recreatie appartementen aan de Boddens Hosangweg 36 t/m 36P de bestemming Wonen (W) kunnen krijgen.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 24.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 24.

30. G. van der Eijk, Boddens Hosangweg 102, Woubrugge

Verzocht wordt of ter plaatse van de woonboot op het perceel kadastraal bekend Woubrugge sectie C, nummer 2224 de bestemming Wonen (W) opgenomen kan worden.

Beantwoording

De woonboot ligt buiten de rode contour en derhalve in het buitengebied. Het beleid van de provincie is erop gericht geen nieuwe woningen in het buitengebied toe te staan.

Conclusie

Geen aanpassingen.

31. D.J. van Namen, Vrouwgeestweg 22, Woubrugge

Namens de heer Houdijk geeft inspreker aan dat de reactie die is ingediend in het kader van bestemmingsplan "Woubrugge Wilgenlaan" ook voor dit bestemmingsplan van toepassing is.

Beantwoording

Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar bestemmingsplan "Woubrugge Wilgenlaan". Voor een heroverweging daarvan is geen aanleiding. Dit plan zal integraal worden overgenomen.

Conclusie

Geen aanpassingen.

32. M.C. Molenaar, Weteringpad 15, Woubrugge

Inspreker verzoekt om een mogelijkheid om de huidige in het bedrijfspand ondergebrachte woning te vervangen door een vrijstaande woning. Daarnaast wordt aangegeven dat het bouwblok voor het bedrijf in het voorontwerpplan kleiner is dan het bouwblok uit het geldende bestemmingsplan. Inspreker zou graag de vrijheid van het geldende bestemmingsplan terug krijgen. In het geldende bestemmingsplan is het bouwblok groter en mag dit voor 90% bebouwd worden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de woning te vervangen door een vrijstaande woning. Een groter bouwblok met een maximaal te bebouwen oppervlak geeft inspreker de ruimte om afhankelijk van de situatie op dat moment een van de bedrijfsgebouwen uit te breiden. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zal een bouwblok met percentage worden opgenomen.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok vergroten met maximaal bebouwingspercentage.

33. F. Bulk, Weteringpad 17, Woubrugge

Met betrekking tot de percelen B4394 en B3622, het deel van het bedrijf aan het Weteringpad tussen 21 en 23, wordt gevraagd de bebouwingscontour aan te passen, tevens wordt verzocht een bedrijfswoning mogelijk te maken bij een eventuele splitsing van het bedrijf en er wordt gevraagd de bestemming B(2)sr te wijzigen in Rwz.

Verder wordt voor het parkeerterrein/botenstalling (perceel B2966) verzocht om de huidige bestemming (die de botenstalling mogelijk zou maken) te behouden. Verzocht wordt om een bebouwingmogelijkheid voor die bestemming met een bedrijfswoning. Een deel van de grond van de Emmalaan is in eigendom van de jachthaven; hierover wil men met de gemeente spreken.

Voor B3002, Weteringpad 17, wordt verzocht om een bebouwingsvlak zodat het perceel voor 100% bebouwd kan worden.

Tot slot wordt over perceel B3325 opgemerkt dat de 2 botenhuizen en het woonschip niet zijn ingetekend. Ook hier verzoekt men de bestemming B(2) sr te wijzigen in Rw.

Beantwoording¹⁾

Met betrekking tot de percelen B4394 en B3622 heeft de bebouwingscontour aan de zijde van de Woudwetering geen aanpassing; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een kraan, zijn ook buiten het bebouwingsvlak toegestaan. Het verkooppunt brandstoffen is specifiek aangegeven. De contour aan de noordwestkant zal worden aangepast. Tegen een verbreding van de overkapping aan de Weteringzijde bestaat geen bezwaar. Alleen reeds bestaande bedrijfs-woningen zijn krachtens het plan toegestaan. Het opnemen van de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning past niet in de planopzet. De bestemming Rwz kent het plan niet, bedoeld wordt waarschijnlijk Rw; deze bestemming is uitsluitend voor jachthavens waar geen onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden. Dit zou de huidige bedrijfsvoering beperken.

Ten aanzien van het parkeerterrein/botenstalling (perceel B2966) merken wij op dat bebouwing hier niet wenselijk wordt geacht. Het gebruik als botenstalling is omstreden en in ieder geval in het verleden zeer minimaal geweest. Daarom is nu de mogelijkheid opgenomen de helft van het terrein als botenstalling te gebruiken. Daarbij zal een maximumopslaghoogte van 4 m opgenomen worden. De eigendomssituatie van de Emmalaan is geen issue in het kader van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot B3002, Weteringpad 17, is geen bebouwingsvlak aangegeven en mogen de hoofdgebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden.

Tot slot over perceel B3325, voor de betreffende boot was er een persoonlijke gedoogbeschikking. De boot is, na het vertrek van de eigenaren, inmiddels verwijderd.

Conclusie

Voor de percelen B4394 en B3622: bebouwingsvlak aanpassen.

Voor het perceel B2966: geen aanpassing.

Voor het perceel B3002: geen aanpassing.

Voor het perceel B3325: geen aanpassing.

34. C.M. Kroes, Comriekade 35, Woubrugge

Insprekerster verwijst namens de bewoners van de Comriekade, naar de brief van S. van Weeghel. Verzocht wordt om een soortgelijke aanpassing voor de strook grond tussen de Comriekade en de Wetering.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 28, situatie Comriekade is nagenoeg gelijk aan de situatie op de Van Hemessenkade. Enige verschil is dat er aan verschillende bewoners van de Comriekade een ontheffing is verleend om hun woning via de Comriekade met de auto te bereiken.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 28.

35. H. Schijf, Van Hemessenkade 3, Woubrugge

Ten eerste geeft inspreker aan dat de bestemming Verkeer, Groen en Tuin (VGT) die op de Van Hemessenkade van kracht is niet juist is. Omdat dit ook de mogelijkheid schept tot het toestaan van gemotoriseerd verkeer. Vervolgens wordt aangegeven dat de bestemming van de insteekhaven naast zijn perceel verwarring schept over het eigendom. Tot slot wordt aangegeven dat het vreemd is dat de grond die in provinciaal eigendom is dezelfde bestemming heeft als zijn voor- en zijtuin.

Beantwoording

Zie voor de reactie van de gemeente op de bestemming van de Van Hemessenkade de beantwoording bij nummer 28. De rest van de reactie heeft te maken met eigendomsverhoudingen.

1) Deze beantwoording (met inbegrip van de conclusie) is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat de boot op perceel B3325 inmiddels is verwijderd.

Het bestemmingsplan geeft de bestemming aan en niet de eigendomsverhoudingen. De aangegeven bestemmingen zijn overeenkomstig het huidige gebruik.

Conclusie

Aanpassen van de kaart en voorschriften voor de Van Hemessenkade.

36. H. Nelemans-Ten Haeff, Van Hemessenkade 4, Woubrugge

Ten eerste geeft inspreker aan te vrezen dat de VGT-bestemming, die op dit moment naast haar woning is aangegeven, gemotoriseerd verkeer mogelijk maakt.

Ten tweede wordt verzocht om een andere bestemming voor de insteekhaven naast haar perceel.

Ten derde vraagt inspreker om de bestemming van haar voor- en zijtuin te wijzigen in Erf (E). De reden voor dit verzoek is dat de gronden van de provincie dezelfde bestemming hebben en dit schept volgens inspreker verwarring.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 35.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 35 .

37. Fam. Warmerdam-Kammeraat, Hemessenkade 6, Woubrugge

Ten eerste wordt aangegeven dat de bestemming Verkeer Groen en Tuin (VGT) die op de Van Hemessenkade van kracht is niet juist is. Omdat dit ook de mogelijkheid schept tot het toestaan van gemotoriseerd verkeer.

Daarnaast vindt de familie het een probleem dat de begrenzing van het bouwblok aan de achterzijde van de woning niet gelijk loopt met die van de burens.

Beantwoording

Voor de eerste opmerking wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 35. Voor de diepte van de bouwblokken wordt een standaardmaat aangehouden. Voor de bouwblokken van rijtjeshuizen wordt een standaarddiepte aangehouden van 10 m en voor de bouwblokken van vrijstaande woningen een diepte van 12 m. Van deze standaard kan alleen worden afgeweken indien de bestaande woning dieper is of de achtertuin ondieper wordt dan 8 m. Gezien de situatie op de Van Hemessenkade 6 hoeft het bouwblok niet te worden aangepast.

Conclusie

Zie beantwoording inspraakreactie 35 voor het aanpassen van de bestemming van de Van Hemessenkade.

38. A.M.A. Janart, Van Hemessenkade 1, Woubrugge

Inspreker geeft aan dat de bestemming Verkeer Groen en Tuin (VGT) die op de Van Hemessenkade van kracht is zijn inziens niet juist is. Omdat dit ook de mogelijkheid schept tot het toestaan van gemotoriseerd verkeer.

Beantwoording

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 35.

Conclusie

Zie conclusie inspraakreactie nummer 35.

39. P.A. van der Laan, Vrouwgeestweg 71, Woubrugge

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid om bij de haven op Vrouwgeestweg 82 een toiletvoorziening, wasruimte en ontvangstruimte op te richten. Daarnaast wil inspreker graag het westelijk deel van de haven overkappen met de mogelijkheid om op de overkapping een woonruimte te realiseren voor de beheerder.

Beantwoording

De geldende bestemming van het terrein geeft op dit moment aan dat er geen gebouwen mogen worden opgericht. Een overkapping tast het open karakter te veel aan. Een dienstwoning is gezien de omvang van de haven niet gewenst. Ten behoeve van de toilet- en wasvoorziening zal in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid worden opgenomen.

Conclusie

Voorschriften aanpassen; vrijstellingsmogelijkheid opnemen voor toilet- en wasvoorzieningen.

40. E.F. van der Dussen, Boddens Hosangweg 24c, Woubrugge (2 brieven)

In beide brieven verzoekt inspreker om de strook naast zijn woning de bestemming Erf te geven in plaats van Tuin. De motivatie voor het verzoek heeft enerzijds te maken met een reeds eerder verleende bouwvergunning voor een aanbouw en anderzijds met het gebruik van de grond. Tot slot verzoekt inspreker de vergunde aanbouw in te tekenen op de plankaart.

Beantwoording

Het gebruik van de grond zoals door inspreker is aangegeven, is geen dringende reden om de bestemming aan te passen. Gezien de reeds verleende bouwvergunning bestaat hier geen bezwaar tegen. De bestemming van het erf zal worden vergroot tot 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning. De grens wordt niet gelijk getrokken met de voorgevel, omdat eventueel op te richten bijgebouwen niet binnen 3 m van de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden.

Op de plankaarten van het bestemmingsplan zijn alleen die aanbouwen/bijgebouwen zichtbaar die reeds op de Grootschalige Basis Kaart staan ingetekend, andere gebouwtjes worden niet ingetekend.

Conclusie

Plankaart aanpassen, gedeeltelijk de bestemming Tuin veranderen in Erf.

41. W. Zandstra, Vierambachtsweg 73-W, Woubrugge

Inspreker geeft aan dat hij wenst dat er weer een bouwblok wordt opgenomen op zijn perceel aan de kant van de Vierambachtsweg voor het oprichten van een woning.

Beantwoording

Op dit moment woont inspreker wel op het perceel maar in een woonboot. Het perceel is te klein voor het vestigen van twee wooneenheden, een woonboot en een woning. De bestemming op het perceel zal daarom ook niet worden aangepast. Indien inspreker besluit een woning te willen oprichten en de woonboot weg te halen, dan kan overwogen worden hieraan medewerking te verlenen door toepassing van een vrijstellingsprocedure.

Conclusie

Geen aanpassingen.

42. E.C. van der Sluis, Weteringpad 35, Woubrugge

Inspreker geeft aan dat hij in het geldende bestemmingsplan meer mag overkappen dan in het voorontwerp wordt aangegeven. Daarnaast past de aanwezige bebouwing niet binnen het bouwblok dat is opgenomen in het voorontwerp. Tot slot wordt opgemerkt dat de gerealiseerde steigers niet goed zijn opgenomen.

Beantwoording

Het bouwblok op het betreffende perceel zal worden vergroot zodat de eigenaar hetzelfde oppervlak mag bebouwen/overkappen als in het geldende bestemmingsplan. De gerealiseerde steigers hebben geen aanpassing op de kaart tot gevolg, deze kunnen binnen de bestemming water worden gerealiseerd.

Conclusie

Plankaart aanpassen, bouwblok vergroten.

43. L. Visser, Vierambachtsweg 61, Woubrugge

Inspreker geeft aan dat de mogelijkheid tot een bedrijf of tweede woning op het perceel Vierambachtsweg 61 verdwijnt. Hij verzoekt deze mogelijkheid weer terug te krijgen.

Beantwoording

Het perceel is, gezien de situering en omvang van de huidige woning, niet groot genoeg voor het oprichten van een tweede woning. Een bedrijf op het betreffende perceel is gezien de omliggende woonbebouwing eveneens ongewenst.

Conclusie

Geen aanpassingen.

Inspraakreacties betreffende de kern Hoogmade

1.	W.J. Zwetsloot	Van Klaverweijdeweg 3b, 2355 AA Hoogmade	02-06-2003
2.	M. Bax	Theo Bosmanlaan 58, Hoogmade	03-06-2003
3.	J. Grovestein	Graaf Willen II laan 4, 2355 BH Hoogmade	03-06-2003
4.	F. van der Salm	Kerstraat 85a, 2355 AJ Hoogmade	16-06-2003
5.	J. Oosting - N. Wagenaar	Europaplantsoen 58, 2355 AS Hoogmade	20-06-2003
6.	Debozet-H. den Dekker	Van Poelgeestlaan 72, 2355 BE Hoogmade	14-08-2003

1. W.J. Zwetsloot, Van Klaverweijdeweg 3b, Hoogmade

Inspreker geeft aan dat zijn bergingen niet op de kaart staan aangegeven. Inspreker verzoekt om een overzicht van zijn mogelijkheden voor een bedrijf aan huis.

Beantwoording¹⁾

De bestaande schuren passen binnen het bestemmingsplan. Schuren behoren tot de ondergrond en worden derhalve niet bijgetekend op de plankaart. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, mits voldaan wordt aan de voorgeschreven maatvoering en de opgenomen begripsbepalingen.

Conclusie

Geen aanpassingen.

1) Deze beantwoording is nog aangepast na vaststelling van de Nota inspraak, omdat nadien is besloten om bedrijven aan huis rechtstreeks in plaats van via vrijstelling toe te staan.

2. M. Bax, Theo Bosmanlaan 58, Hoogmade

De vergunde schuren staan niet op de kaart ingetekend.

Beantwoording

Aanwezige gebouwen worden overgenomen van de grootschalige basiskaart, welke gedurende het ontwikkelen van het bestemmingsplan niet meer wordt vervangen. Het kan als gevolg hiervan voorkomen dat bepaalde gebouwen niet staan weergegeven.

Conclusie

Geen aanpassing.

3. J. Grovestein, Graaf Willem II laan 4, Hoogmade

Inspreker merkt op dat vergunde en gerealiseerde aanbouw niet op de kaart staat.

Beantwoording

Aanwezige gebouwen worden overgenomen van de grootschalige basiskaart, welke gedurende het ontwikkelen van het bestemmingsplan niet meer wordt vervangen. Het kan als gevolg hiervan voorkomen dat bepaalde gebouwen niet staan weergegeven.

Conclusie

Geen aanpassingen.

4. F. van der Salm, Kerkstraat 85a, Hoogmade

Inspreker geeft als eerste aan dat hij graag de bestemming Verkeer, Groen en Tuin (VGT), wil veranderen naar Bedrijfsdoeleinden (B). Inspreker geeft aan dat ten onrechte een deel van zijn perceel de bestemming Water (W) heeft gekregen. Gezien de verwachte uitbreidingen van zijn bedrijf, wil inspreker graag dat bouwblokken worden opgenomen op de kaart. Opgemerkt wordt dat een stukje grond dat voorheen binnen het bestemmingsplan "Kom Hoogmade" viel nu niet meer binnen het plan valt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

Inspreker doelt op de VGT-bestemming van het pad achter zijn bedrijf. Er zijn geen bezwaren om het pad de bestemming B te geven.

Indien een werkelijke situatie inderdaad anders is dan op de kaart aangegeven dan zijn er geen bezwaren om de kaart aan te passen. De bestemming Water zal worden aangepast aan de feitelijke situatie.

Binnen de bedrijfsbestemming mag een perceel voor 100% worden bebouwd tenzij anders aangegeven. Het is niet nodig om voor inspreker een bouwblok op te nemen omdat hij nu al de gewenste uitbreidingen kan realiseren.

Het betreffende stukje grond ligt binnen de contour en zal daarom binnen de grenzen van dit bestemmingsplan worden opgenomen met de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Conclusie

Kaart aanpassen, pad de bestemming Bedrijfsdoeleinden geven, water bestemmen overeenkomstig de werkelijke situatie, plangrens aanpassen.

5. J. Oosting en N. Wagenaar, Europaplantsoen 58, Hoogmade

Het plan is in behandeling. Zie apart vertrouwelijk stuk.

Beantwoording

Zie apart vertrouwelijk stuk.

Conclusie

Zie apart vertrouwelijk stuk.

6. Debozet, Van Poelgeestlaan 72, Hoogmade

Inspreker verzoekt om de bestemming op zijn pand van Dienstverlening en Kantoren (DK) te veranderen in Woondoeleinden en Detailhandel (WD).

Beantwoording

Kleine kantoren en dienstverlening blijven wenselijk op de betreffende locatie.

Conclusie

Geen aanpassingen.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is het voorontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
3. Waterschap De Oude Rijnstromen;
4. Brandweercommandant, Jacobswoude;
5. N.V. Hydron Zuid-Holland;
6. Ondernemersvereniging Jacobswoude;
7. Rijnlandse molenstichting;
8. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
9. Gemeente Leiderdorp;
10. Gemeente Rijnwoude;
11. Ministerie van Economische Zaken;
12. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
13. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Zuidwest;
14. Gemeente Ter Aar;
15. Gemeente Haarlemmermeer;
16. Gemeente Uithoorn;
17. Gemeente Aalsmeer;
18. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West;
19. Gastransport Services;
20. Gemeente Alkemade;
21. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Inspectie Ruimtelijke Ordening Regio West;
22. Inspecteur van de Volkshuisvesting Zuid-Holland;
23. Inspecteur voor de Milieuhygiëne;
24. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
25. Hoogheemraadschap van Rijnland;
26. Politie Hollands Midden, district Rijn en Braassem;
27. Regionale brandweer Rijnland;
28. N.V. Nederlandse Gasunie;
29. NUON;
30. Winkeliersvereniging WIKO;
31. W.L.T.O. Woubrugge;
32. Regionale Vrouwen Advies Commissie;
33. PTT Telecom.

Van de instanties genoemd onder nummer 21 tot en met 33 is geen reactie ontvangen.

De instanties genoemd onder 8 tot en met 20 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De brieven van de instanties zijn opgenomen in bijlage 5. Voor de inhoud van deze reacties wordt korthedshalve naar deze bijlage verwezen. Op de in overlegreacties gemaakte opmerkingen wordt hierna ingegaan.

1. Provinciale Planologische Commissie

Contouren

In de voorschriften dient een maximale inhoud opgenomen te worden voor woningen gelegen buiten de bebouwingscontour. Dit is van toepassing op de woningen gelegen: in het Noordelijke deel van de Boddens Hosangweg (vanaf huisnummer 86), ten zuiden van de Does en aan het begin van de Van Klaverweijdeweg/Kerkstraat.

Antwoord

Voor de woningen (inclusief erfbebouwing) die buiten de bebouwingscontour zijn gelegen, is een maximale inhoudsmaat van 750 m³ aangegeven. Voor de woningen aan de Klaverweijdeweg die zijn gelegen in het A+-gebied geldt een maximale inhoudsmaat van 650 m³.

Bouwhoogten

Om te voorkomen dat automatisch een maximale goot- of nokhoogte van 7 m wordt aangehouden, dient op de plankaart de maximale goot- of nokhoogte voor woningen of andere gebouwen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden te worden aangegeven.

Antwoord

De maximale goothoogten, indien deze afwijken van de standaard goothoogte van 7 m, zijn op de plankaart aangegeven.

Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 11 worden mogelijkheden gegeven tot omzetting van bestaand gebruik in een bestemming voor woondoeleinden. Aan artikel 11 dient een objectieve begrenzing, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 van de WRO, te worden toegevoegd. Verder dient in de toelichting, met betrekking op de wijzigingsbevoegdheid, de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen te worden.

Antwoord

De bevoegdheid om gronden met de bestemming "Woonboothaven -WBH-" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" is vervallen.

Incidentele toevoegingen

Het onderzoek naar mogelijke inbreidingslocaties wordt het aanbevolen dit in samenhang met onderhavig plan uit te voeren. Verder wordt aanbevolen het maximaal aantal woningen niet te vermelden op de plankaart, de uitbreidingsruimte van woningen in het plangebied nader te onderzoeken en onderzoek te doen naar de mogelijkheid van woningbouw langs de Boddens Hosangweg.

Antwoord

Voor een aantal locaties is de vermelding van het maximaal aantal woningen verwijderd van de plankaart. Daarnaast is de uitbreidingsmogelijkheid van woningen in het plangebied nogmaals onderzocht en in het plan aangepast.

Bedrijfsaspecten I

Voor een beter verloop van het verplaatsen van bedrijven dient in de toelichting de herontwikkeling van de achter te laten gebieden beter te worden uitgewerkt.

Daarnaast dienen in bijlage 1 de afstandsnormen zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG te worden opgenomen. Verder dient in de voorschriften een afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen met nabijgelegen bestemmingen te worden opgenomen.

Antwoord

Ten aanzien van het bedrijventerrein Wilgenlaan is de regeling van het inmiddels goedgekeurde bestemmingsplan Woubrugge-Wilgenlaan onverkort overgenomen. Daarnaast wordt in de bijlage de afstandsnormen opgenomen en de voorschriften aangepast.

Bedrijfsaspecten II

In het bestemmingsplan dienen keuzes opgenomen te worden omtrent de bestemming van het perceel ten westen van de scheepswerf aan het Weteringpad. Op dit moment is het gebruik in strijd met de bestemming.

Antwoord

Voor het bedrijf aan het Weteringpad is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 gevoerd. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Recreatie

In de toelichting dient, in het hoofdstuk dat de doelstellingen en hoofdlijnen van beleid beschrijft, de recreatieve functie voor de kern Woubrugge beter omschreven te worden.

Antwoord

Mede gezien het afmeerverbod in het centrum van Woubrugge bestaat er binnen de gemeente geen behoefte aan een verdere ontwikkeling van op recreanten gerichte voorzieningen. Wel is het de opzet de jachthavens in het plangebied te handhaven en geen omzetting naar andere activiteiten toe te staan. Jachtwerven die hun werkzaamheden op de huidige locatie willen beëindigen, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende groeimogelijkheden aanwezig zijn, kunnen gewijzigd worden in jachthavens.

Groen en landschap

In de toelichting dient het gebied dat grenst aan de ecologische verbinding langs de Wijde Aa beschreven te worden. Ook dient op de plankaart de situatie bij de smalle strook agrarische bestemming, tussen de plangrens en de percelen met woonbestemming, verduidelijkt te worden.

Voor de uitbreiding van de begraafplaats in het plandeel rond de Kerkweg dient rekening gehouden te worden met een goede landschappelijke inpassing. Dit geldt voornamelijk voor de parkeerplaatsen.

Tot slot dienen op de plankaart de percelen aan het begin van de Van Klaverweijdeweg aangepast te worden. De percelen, grenzend aan het open polderlandschap dienen van een gebouwwerende bestemming te worden voorzien.

Antwoord

De ecologische verbindingzone zal in de toelichting beschreven worden. Daarnaast is de plangrens aangepast aan de bebouwingscontour. De aanduiding "milieuzone agrarisch bedrijf" is opgenomen om voldoende afstand te waarborgen tussen het naastgelegen tuinbouwbedrijf en eventueel te realiseren erfbebouwing met een woonfunctie (die binnen deze aanduiding dus niet is toegestaan). Verder zal na uitbreiding van de begraafplaats gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein. Het betreffende perceel achter de woningen aan de van Klaverweijdeweg heeft deels de bestemming "A(z)" gekregen.

Handhaving

In het plan dient een handhavingsparagraaf te worden opgenomen die inzicht geeft in het handhavingsbeleid, het liefst aan de hand van een beleidsnota die op de hele gemeente betrekking heeft met een verbijzondering naar het plangebied. Tevens dient in het plan verklaard te worden waarom op diverse plaatsen meer erfbebouwing aanwezig is dan krachtens het plan toegelaten kan worden.

Antwoord

Er is een handhavingsparagraaf opgenomen waarin verwezen wordt naar de gemeentelijke handhavingsnota. Tevens is een overzicht opgenomen van gevallen waarin de huidige situatie afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven of er sprake is van een handhavingszaak dan wel of besloten is de situatie in dit plan te legaliseren. Ten aanzien van

erfbebouwing, die de in dit plan aangegeven maten overschrijdt, wordt een uitstervingsbeleid gevoerd.

Beschrijving in hoofdlijnen

Het artikel "beschrijving in hoofdlijnen" van de voorschriften dient in heroverweging genomen te worden. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen zonder meerwaarde en doeleinden die niet worden nagestreefd.

Antwoord

Het artikel zal verwijderd worden uit de voorschriften.

Agrarische aspecten

Het agrarisch bedrijf met bouwperceel is zowel bestemd voor grondgebonden landbouw als intensieve veehouderij. Dit is bij wet verboden. Verder dient bosbouw als grondgebruik van agrarische gronden in de voorschriften te worden geschrapd.

Antwoord

Het agrarische bedrijf aan de Oude Kerkweg heeft naast melkkoeien ook fokzeugen en is daardoor niet als grondgebonden agrarisch bedrijf te bestempelen. De huidige bedrijfsvoering mag worden voortgezet. In de voorschriften is in de begripsbepaling bosbouw geschrapd.

Winkelcentrum Woubrugge

Winkelcentrum Batehof aan de Bateweg is een renovatie met toevoeging van woningen geplant. De belijningen van bovengenoemd plan dienen op de plankaart aangepast te worden. Verder dient in de toelichting de economische uitvoerbaarheid van de modernisatie van winkelcentrum aan de Bateweg aangetoond te worden.

Antwoord

De plannen voor het winkelcentrum en directe omgeving zijn in aangepaste vorm op de plankaart opgenomen. De uitvoering van het project zal niet door of namens de gemeente plaatsvinden. Uitvoering vindt op dit moment plaats in opdracht van Woondiensten Aarwoude en deels in eigen beheer door een aannemer. Er is reeds vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend.

Archeologie

In de toelichting dient de hoge of zeer hoge archeologische verwachtingen van dorpskern Hoogmade te worden opgenomen.

Verder dient op de plankaart de gebieden van archeologisch belang van belijning te worden voorzien. Verder dient het archeologisch belang te worden opgenomen in de doeleindenschrijving en dient de provinciaal archeoloog genoemd te worden als adviesorgaan.

Antwoord

In de toelichting is ook een korte beschouwing opgenomen inzake de gebieden met een overwegend hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde in Woubrugge en zijn de betreffende gebieden op de plankaart als zodanig aangegeven. Verder is in de doeleindenschrijving van de bestemming het archeologisch belang ook opgenomen en is de provinciaal archeoloog opgenomen als adviesorgaan.

Geluid

Bij Gedeputeerde Staten is geen Verzoek tot hogere grenswaarden ingediend. Verder dient in de toelichting een overzicht van de geluidsbelasting van de verkeerswegen, alsmede het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai te worden opgenomen.

Antwoord

Er zijn in het plangebied geen locaties waarvoor een hogere grenswaarde nodig is. Voor de zes bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Wilgenlaan is reeds een hogere grenswaarde verleend in het kader van het bestemmingsplan Woubrugge-Wilgenlaan. Het overzicht van de geluidsbelasting van de verkeerswegen en het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai vormen separate onderzoeksrapporten. Voor het bestemmingsplan zijn ze nauwelijks relevant, omdat het plan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat.

Externe veiligheid

De toelichting dient te worden aangevuld met een paragraaf inzake de externe veiligheid te water en de veiligheid van de aanwezige bebouwing.

Antwoord

In de toelichting is een paragraaf externe veiligheid opgenomen.

Water

In de wijzigingsbepaling dient het overleg, in verband met de aanwezigheid van voldoende oppervlaktewater bij nieuwbouw, met waterbeheerders verplicht gesteld te worden. Verder dient aan de tekst toegevoegd te worden dat bij de bouw van steigers de waterbeheerder gehoord dient te worden. Tot slot dient de doeleindenomschrijving van de bestemming water aangevuld te worden met: "verkeer en vervoer over water".

In de toelichting dient de waterkwaliteit beschreven te worden. Verder dient binnen diverse bestemmingen water verbaal te worden omschreven met als vertrekpunt behoud van oppervlakte, ofwel gedetailleerd te worden aangegeven als aanduiding op de plankaart.

Antwoord

In de voorschriften is het overleg met de waterbeheerder verplicht gesteld en is aan de doeleindenomschrijving "verkeer en vervoer over water" toegevoegd. Verder is op de plankaart water als zodanig bestemd en is de waterparagraaf in de toelichting aangepast.

Duurzaamheid

In de toelichting dient het gemeentelijk beleid ten opzichte van duurzaamheid te worden opgenomen.

Antwoord

Het gemeentelijk beleid inzake duurzaamheid is nog niet vastgesteld. Er is daarom van afgezien om er in dit bestemmingsplan aandacht aan te besteden.

Financiële uitvoerbaarheid

In de plantoelichting dient de economische uitvoerbaarheid voor de bedrijfsbestemming voor het toekomstige bedrijventerrein, begrensd door de Wilgenlaan en de A. de Graaflaan, te worden opgenomen.

Antwoord

In de toelichting is het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid aangepast.

2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

In het bestemmingsplan dient voor gebieden met een hoge archeologische verwachting een aanlegvergunningstelsel opgenomen te worden.

Antwoord

De betreffende gronden zijn voorzien van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied". Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn – op enkele uitzonderingen na – (via vrijstelling) uitsluitend toegestaan als de archeologische belangen niet onevenredig wordt geschaad.

3. Waterschap De Oude Rijnstromen

Waterbeleid

Het waterbeleid van de overheden, specifiek de waterbeheerders, dient volledig opgenomen te worden in de toelichting. Verder dient de beschrijving van de waterhuishouding aangepast te worden waar die onjuist of onvolledig is.

Antwoord

Het waterbeleid is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is de beschrijving van de waterhuishouding verbeterd en aangevuld.

Voorschriften

Het percentage openwaterberging dient overeen te komen met het huidige waterbeleid van diverse overheden.

Antwoord

Het percentage openwaterberging in de voorschriften is aangepast aan het huidige waterbeleid.

Plankaart

Aan de oostzijde van de Woudwetering en de Heimanswetering dient de ligging van de bestemming Primair waterkering aangepast te worden.

Het oppervlaktewater dient volgens één methode bestemd te worden. Verder dient op een aantal locaties water als zodanig bestemd te worden.

Antwoord

Op de plankaart is op een aantal locaties water als zodanig bestemd. Verder is de ligging van de bestemming Primair waterkering aangepast.

4. Brandweer Jacobswoude

Doorstroommogelijkheden Bateweg

Inspreker spreekt zijn zorgen uit over de doorstroommogelijkheden van de Bateweg. Dit omdat de ontstane verkeersoverlast van geparkeerde auto's langs de Bateweg de aanrijroute van hulpdiensten ernstig belemmert.

Antwoord

Dit wordt nader bekeken en zo nodig aangepast.

Parkeergelegenheid

Voor een goede bereikbaarheid van detailhandel in het plangebied dient rekening gehouden te worden met parkeervoorzieningen. Verder vraagt de inspreker aandacht voor de parkeernorm die wordt aangehouden met betrekking tot het aantal auto's per huishouden. Dit om verkeersproblemen voor hulpdiensten te voorkomen.

Antwoord

Dit wordt nader bekeken en zo nodig aangepast.

Waterwinplaats

inspreker verzoekt de gemeente bij revitalisering of realisatie van wijken of gebieden rekening te houden met het gebruik van open water als waterwinplaats van de brandweer.

Antwoord

Bij ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met het gebruik van open water als waterwinplaats voor de brandweer.

5. Hydron Zuid-Holland

Inspreker wijst op de aanwezigheid van een aantal hoofdleidingen in het plangebied. Verder wordt verzocht om tijdige informatie bij bouwactiviteiten.

Antwoord

In het plangebied komen inderdaad hoofdleidingen voor. Deze leidingen worden echter niet opgenomen op de plankaart. Verder wordt bij nieuwbouwprojecten altijd contact opgenomen met de nutsbedrijven.

6. Ondernemersvereniging Jacobswoude

Voorzieningen

De inspreker verzoekt de geplande voorzieningen aan de kant van de Batehof te realiseren. Dit met betrekking tot de levensvatbaarheid van de bestaande bedrijven. Ook geeft de inspreker aan dat het opheffen van het aanmeerverbod een mogelijkheid is waarmee de recreatieve positie van de gemeente kan worden versterkt.

Antwoord

Nieuwe voorzieningen worden aan het Batehofplein gerealiseerd. De provincie wil het aanmeerverbod niet opheffen.

Winkelcentrum Batehof

Verzocht wordt het winkelcentrum Batehof te koppelen aan de te realiseren nieuwbouwprojecten van de woningbouwvereniging. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor detailhandel en horeca en kan het voorzieningenniveau omhoog.

Antwoord

Waar mogelijk zullen inbreilocaties benut worden.

Vrachtwagenparkeerplaatsen

De inspreker vraagt aandacht voor de realisatie van vrachtautoparkeerplaatsen. Dit om enerzijds gevaarlijke stoffen en geluidsoverlast te weren en anderzijds om schade en diefstal te voorkomen.

Antwoord

Op dit moment bestaat er geen mogelijkheid een afgesloten vrachtwagenparkeerplaats te realiseren (geen ruimte, geen geld).

Parkeervoorzieningen

Verzocht wordt zorg te dragen voor voldoende parkeervoorzieningen bij de te creëren commerciële ruimtes. Dit om de levensvatbaarheid van de voorzieningen te waarborgen.

Antwoord

Bij realisatie van commerciële ruimtes wordt rekening gehouden met parkeerruimtes.

Woondoeleinden en Kantoren

De inspreker geeft aan dat artikel 15 lid 1 onder c in de praktijk problemen op kan leveren. Verzocht wordt dit punt te laten vervallen.

Antwoord

Niet duidelijk is wat bedoeld wordt.

Wijzigingsbevoegdheden

De inspreker is van mening dat het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid tot een minimum moet worden beperkt. Verzocht wordt de opgenomen locaties op te nemen met een duidelijke bestemming.

Antwoord

Het aantal wijzigingsbevoegdheden in dit plan is gereduceerd tot één.

7. Rijnlandse molenstichting

In de voorschriften dient binnen een molenbiotoop, naast een maximale bouwhoogte voor gebouwen, ook een maximale hoogte voor opgaand groen te worden beschreven.

Antwoord

De voorschriften die betrekking hebben op de molenbiotoop zijn aangepast. Er zijn ook bepalingen opgenomen voor de maximale hoogte van opgaand groen.

 bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De basiszoneringslijst van de VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op ba-

sis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾. Deze differentiatie is conform de VNG-systematiek: ook in de basiszoneringslijst komt differentiatie naar bedrijfsgrootte voor. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is deze differentiatie alleen voor meerdere bedrijfsactiviteiten toegepast.

- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- Ter verduidelijking van de informatie in de VNG-lijst zijn de "geluidshinderlijke inrichtingen", zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bronnen hiervoor zijn de Lijst van bedrijfstypen en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De hier gebruikte Staat deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie. Binnen de categorieën 3 en 4 zijn elk twee subcategorieën onderscheiden.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken.

- categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m.

- categorie 3: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:
 - . subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m);
 - . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m).

- categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
 - . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m;
 - . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m.

1) Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne en het oordeel van ervaringsdeskundigen. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de situering van kleinere aannemingsbedrijven naast woningen in gemengd gebied geen problemen opleveren vanuit milieuoogpunt: in zowel kleinere als grotere gemeenten in Nederland komt deze situatie veelvuldig voor zonder dat er milieuknelpunten zijn. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verijnd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

2) Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed, op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A hebben betrekking op de "geluidshinderlijke inrichtingen" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Wat de mate van hinder en gewenste afstand betreft, komen zij overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zij zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 of 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld. Indien geen zone is vastgesteld, wordt vestiging van de geluidshinderlijke inrichtingen overigens voor alle zekerheid ook in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming uitgesloten, tenzij volgens de doeleindenomschrijving geen bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 en hoger zijn toegestaan.

Globale beleidslijn voor afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan, indien nodig, voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-lijst richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten, door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuspoor, ook bij kleinere afstanden kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstap (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden met het oog op een praktisch hanteerbare werkwijze voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd of verhoogd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst of noodzakelijk is¹⁾. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moeten de noodzaak/wenselijkheid van afwijking en de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivering
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstap	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. verstoringsgevoelig natuurgebied/stiltegebied★)	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstap	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden, geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

★) Voor stiltegebieden kunnen daarnaast nog aanvullende specifieke eisen gelden vanuit provinciaal beleid.

1) Het betreft hier een algemeen overzicht van relevante gebiedstypen. Dit behoeft dus niet te betekenen dat deze gebiedstypen in het onderhavige bestemmingsplan ook werkelijk voorkomen.

Bedrijfswoningen

Een specifiek geval van een afwijkend omgevingstype vormen daarnaast bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst, maar kan desgewenst worden toegestaan op terreinen/terreingedeelten waar slechts activiteiten uit maximaal categorie 2 zijn toegelaten. In uitzonderingsgevallen kunnen nieuwe bedrijfswoningen ook worden toegestaan op bestaande terreinen/terreingedeelten waar activiteiten uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan en reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bij de milieuzonering van bedrijventerreinen ten opzichte van bestaande en/of nieuw te vestigen bedrijfswoningen, wordt voor het overige in beginsel uitgegaan van een verlaging van de richtafstanden met 1 afstandsstap. In bestaande situaties kunnen de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen in uitzonderingsgevallen op basis van een nadere motivering met 2 afstandstappen worden verlaagd.

Opzet van de Staat

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen voor A-categorieën (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" (A-categorieën) vallen.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3)¹⁾. Bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

1) Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 2. Inventarisatie bedrijven

1

(Exclusief commerciële voorzieningen, detailhandel, horeca en agrarische bedrijven)

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	SBI-code	categorie SvB	algemene toelaatbaarheid	bestemmingsregeling
Kern Hoogmade						
Vissersweg	10	Jachthaven Hoogmade	35.1	4.1	2	B(2)sr
Kerkstraat	85a	Van der Salm installatiebedrijf	45.3	3.2	2	B(2)a
Europaplantsoen	85	Jachthaven De Noord Aa scheepsbouw- en reparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Kern Woubrugge						
Boddens Hosangweg	80	Van Wijk Maritiem B.V. scheepsbouw- en reparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Vrouwgeestweg	49	Jachthaven Jacobswoude scheepsbouw- en reparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Vrouwgeestweg	71	P.A. van der Laan scheepsbouw- en reparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Vrouwgeestweg	100	Jachtwerf met botenopslag	35.1	4.1	2	B(2)sr
Weteringpad	15	Molenaar Jachtwerf scheepsbouw- en reparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Weteringpad	17	De Nieuwe Haven scheepsbouw- en reparatiebedrijf Jachthaven Hollandia	35.1	4.1	2	B(2)sr
Weteringpad	21/ 35	Jachthaven Woudwetering	35.1	4.1	2	Rw
Kerkweg	18	Cardel autoreparatiebedrijf	35.1	4.1	2	B(2)sr
Kerkweg	30	Gebr. Hoogendoorn Goederenwegvervoerbedrijf	50.1	2	2	B(2)
Vierambachtsweg	35c	J. van der Laan en Zn. Bouwbedrijf	60.2	3.2	2	B(2)t
			45.2	3.1	2	B(2)a

Bijlage 3. Onderzoek luchtkwaliteit

1

In deze bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna Blk) nader benoemd en wordt ingegaan op het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek.

B3.1. Beleidskader en normstelling

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van west- en zuid-Nederland overschreden. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Jacobswoude bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie Zuid-Holland, februari 2005). In dit Plan van aanpak geeft de provincie aan dat de concentratie fijn stof in de gehele provincie boven de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof ligt (niet de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen) en dat op sommige plaatsen ook de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor fijn stof wordt overschreden. Het Plan van aanpak vermeldt reeds genomen en voorgenomen maatregelen die de luchtkwaliteit in de provincie zullen verbeteren, zoals financiële ondersteuning bij het plaatsen van roetfilters op bussen van het openbaar vervoer. Ook zijn er diverse maatregelen om de productie van fijn stof van bedrijven en industrie te beperken, met name via vergunningverlening. Ten slotte zijn er stimulerende maatregelen om de uitstoot van de scheepvaart en het overige verkeer te beperken, onder meer door het opstellen van plannen van aanpak in samenwerking met gemeenten.

Van de maatregelen met betrekking tot bedrijven en industrie wordt een reductie van 1/3 van de uitstoot van fijn stof verwacht in 2010 (ten opzichte van 2000), wat neerkomt op een afname van ongeveer 2 µg/m³ (jaargemiddelde). De effecten van maatregelen met betrekking tot verkeer worden vooral na 2010 verwacht; hierdoor zal de achtergrondconcentratie fijn stof lager worden. De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

B3.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt een drietal kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk gemaakt (door middel van een wijzigingsbevoegdheid/uit te werken bestemming). Doordat deze nieuwe functies verkeer genereren, is het mogelijk dat de realisatie ervan gevolgen heeft voor de lucht-

1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

kwaliteit in de omgeving. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft voor de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook voor de omgeving.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2017 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2017 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2017 gebruikt met het scenario van 2015.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit is de verkeersproductie van de drie ontwikkelingslocaties.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit in de omgeving is de drukste weg (N446) binnen het plangebied als maatgevend genomen. Wanneer de beoogde ontwikkelingen langs deze weg niet leiden tot een overschrijding van grenswaarden, zal dit ook langs de andere wegen binnen het plangebied en de omgeving daarvan (met lagere intensiteiten) niet het geval zijn. De luchtkwaliteit is berekend op 5 m uit de as van de genoemde weg.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de N446 zijn weergegeven in tabel B3.1.

Tabel B3.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2007		2010		2017	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
N446 (tussen A4 en Hoogmade)	9.050	n.v.t.	9.450	9.550	10.500	10.600
N446 (tussen Hoogmade en Woubrugge)	10.400	n.v.t.	10.850	11.000	12.050	12.200
N446 (tussen Woubrugge en N207)	10.750	n.v.t.	11.200	11.350	12.450	12.600

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante weg, de gemiddelde snelheid op deze weg en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B3.2.

Tabel B3.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/middelzwaar/zwaar verkeer)	weg- type	snelheidstype	bomen- factor
N446 (tussen A4 en Hoogmade)	0,8725 / 0,0833 / 0,0442	2	buitenweg	1,25
N446 (tussen Hoogmade en Woubrugge)	0,8725 / 0,0833 / 0,0442	2	buitenweg	1
N446 (tussen Woubrugge en N207)	0,8725 / 0,0833 / 0,0442	2	buitenweg	1

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 5.0, maart 2006.

Berekeningsresultaten

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

In tabel B3.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2007, 2010 en 2017. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel B3.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
in 2007						
N446 (A4-Hoogmade)	38**	n.v.t.	22	n.v.t.	21	n.v.t.
N446 (Hoogmade-Woubrugge)	36**	n.v.t.	22	n.v.t.	20	n.v.t.
N446 (Woubrugge-N207)	36**	n.v.t.	22	n.v.t.	20	n.v.t.
in 2010						
N446 (A4-Hoogmade)	35	35	21	21	18	18
N446 (Hoogmade-Woubrugge)	34	34	21	21	17	17
N446 (Woubrugge-N207)	34	34	21	21	18	18
in 2017						
N446 (A4-Hoogmade)	31	31	20	20	16	16
N446 (Hoogmade-Woubrugge)	30	30	20	20	15	15
N446 (Woubrugge-N207)	30	30	20	20	15	15

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

** Deze grenswaarde is in 2006 nog niet in werking getreden.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen aantoonbare bijdrage levert aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn overal gelijk). Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit het Blk overschreden in de drie onderzochte prognosejaren.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien op 5 m van de as van de N446 wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de geplande functies het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de weg ligt.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan alle grenswaarden uit het Blk wordt voldaan.

Bijlage 4. Verslagen inspraakavonden

1

Bijlage 5. Overlegreacties

1