

Bestemmingsplan
Westeinde 25, Leimuiden
Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Status:	vastgesteld
Datum:	2024-06-17
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.BPWESTEINDE25-VAS1
Projectnummer Buro SRO:	SR230164

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Enzo Architectuur
----------------	-------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Milieuzonering	25
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Ecologie	30
4.8 Cultureel erfgoed	31
4.9 Waterhuishouding	32
4.10 Verkeer en parkeren	36
5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Wijze van bestemmen	39
6 Economische uitvoerbaarheid	40
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	41
7.3 Verslag zienswijzen	42



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel gelegen naast Westeinde 25 te Leimuiden. Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en wordt als onderdeel van het oostelijke gelegen agrarische perceel beschouwd en gebruikt. De initiatiefnemer beoogt het perceel in gebruik te nemen als woonperceel en er een vrijstaande woning te realiseren.

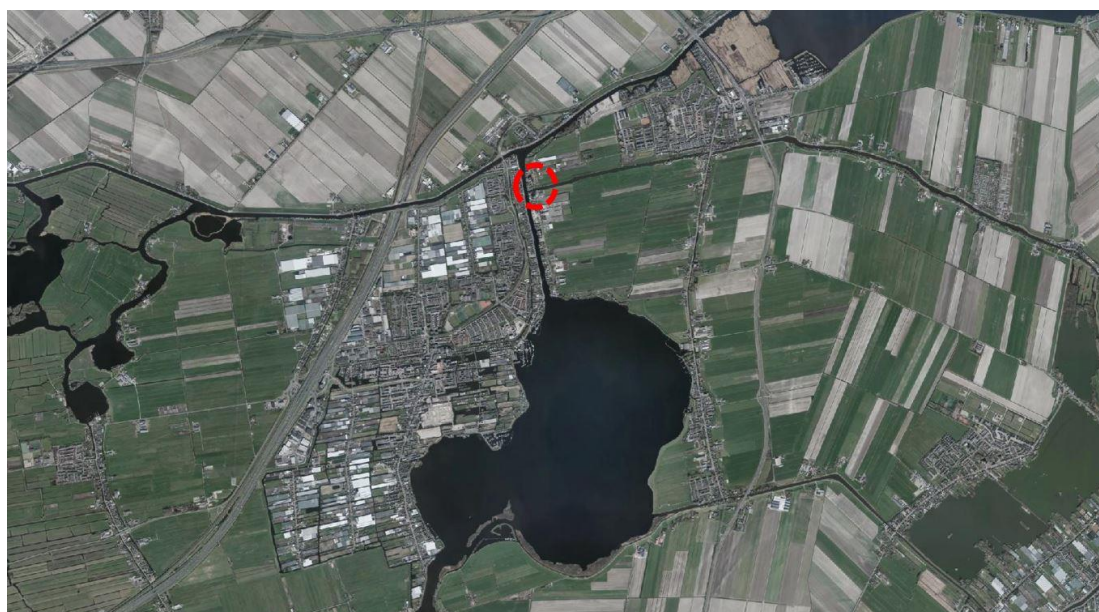
De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 28 mei 2018. De planlocatie is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het realiseren van een woning is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om het voorliggende initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden waarin de planlocatie de bestemming 'Wonen' toebedeeld krijgt. Voorliggend plan voorziet in een actueel planologisch kader dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is direct gelegen ten oosten van de woning aan Westeinde 24 Leimuiden. Aan het Westeinde is een cluster van woningen ontstaan buiten de kern Leimuiden. Het is verbonden met de kern middels de Kerklaan. Het Westeinde ligt op korte afstand van de kern Oude Wetering, maar wordt hiervan afgescheiden door de Oude Wetering, het kanaal waar het dorp aan ligt.

De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Leimuiden, sectie A, perceelnummer 3718. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 635 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

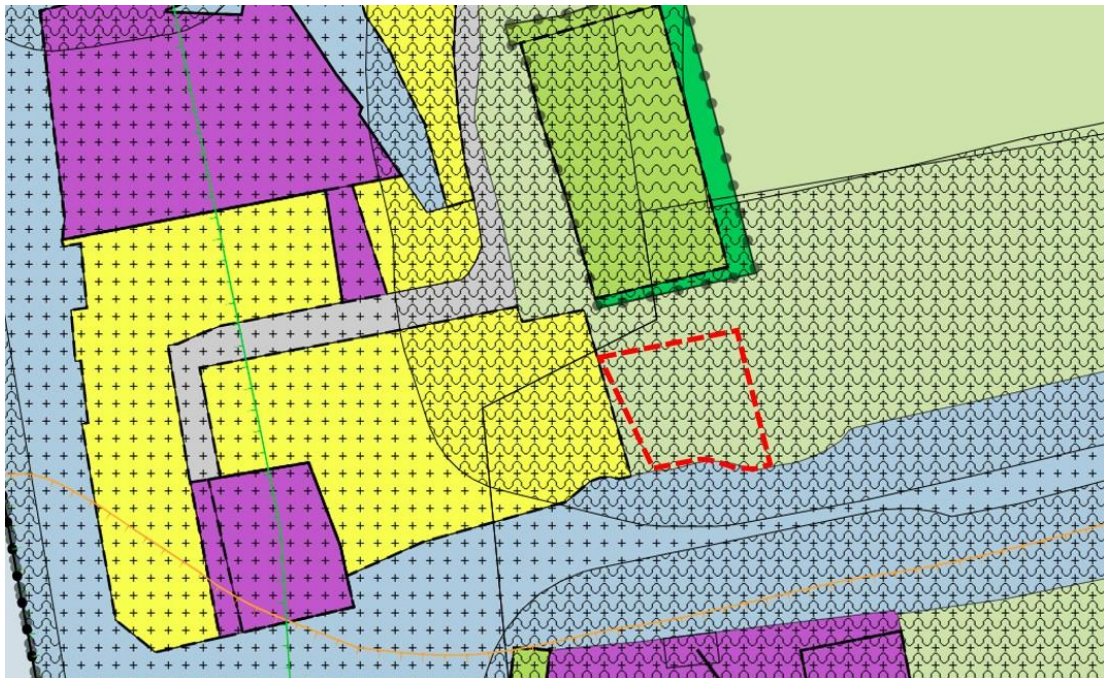


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 28 mei 2018. De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf en het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap.

In het plangebied is een dubbelbestemming ten behoeve van bescherming van archeologische waarden aanwezig. Het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek plaats dient te vinden bij grondwerkzaamheden groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Voor de gronden van de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, met uitzondering van de al aanwezig enkelbestemmingen, bestemd voor de aanwezige waterkering. Enkel met schriftelijk advies van het hoogheemraadschap is het mogelijk hier te bouwen.

De realisatie van een vrijstaande woning past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

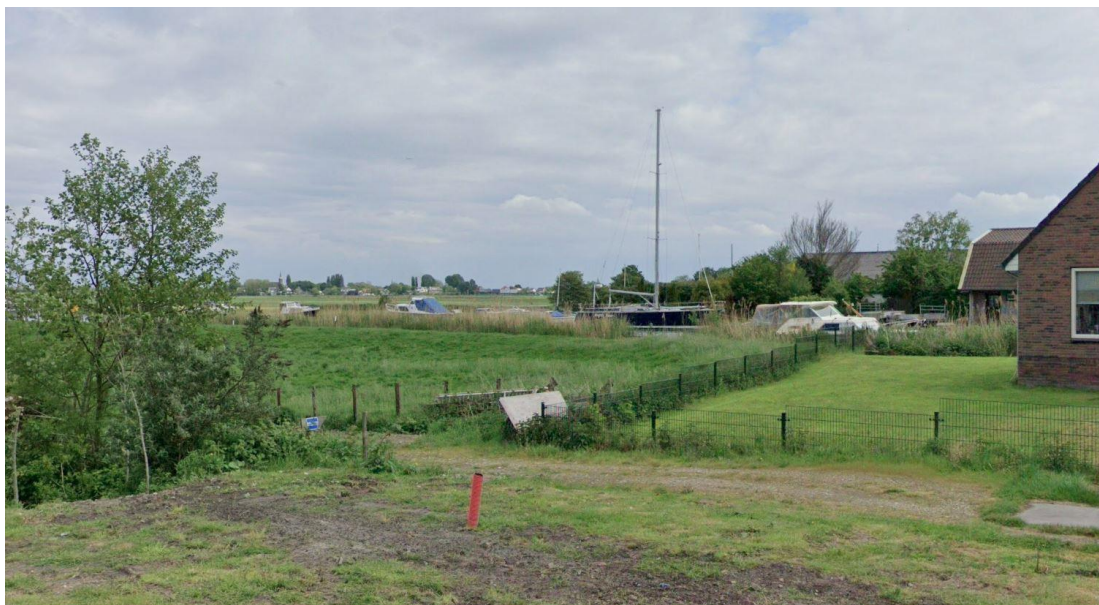


2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen naast het perceel Westeinde 25 te Leimuiden. De planlocatie is gelegen op de grens met het landelijk gebied en bevindt zich nabij de kern Oude Wetering. Hoewel Oude Wetering op een korte afstand van de planlocatie is gelegen, is er geen sprake van een directe verbinding met deze kern. Ten westen van de planlocatie ligt namelijk een gelijknamig kanaal dat loopt tussen de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en het Braassemmermeer. De planlocatie en de omliggende woningen en bedrijven zijn daardoor enkel te bereiken via de Kerklaan vanuit de kern Leimuiden. De omgeving van de planlocatie heeft daarmee een landelijk en rustig karakter.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied.



Impressie huidige situatie gezien vanaf het Westeinde (bron: Google streetview, mei 2019)

Direct ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de gekanaliseerde rivier de Drecht. Het plangebied bevindt zich deels op het dijklichaam van deze rivier, waardoor er een hoogteverschil is tussen het zuidelijke en noordelijke deel van het plangebied. Het is in de huidige situatie volledig onbebouwd en is nog onderdeel van het naastgelegen agrarische perceel. Het is te bereiken via een onverharde ontsluiting vanaf het Westeinde.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het perceel en de directe omgeving.



Impressie plangebied (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland, oktober 2021)



Impressie plangebied met de naastgelegen woning aan Westeinde 24 (bron: Omgevingsdienst Midden-Holland, oktober 2021)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. De beoogde woning komt haaks op de Drecht te staan, in de bebouwingslijn van de woningen Westeinde 15 t/m 24. De beoogde woning wordt gerealiseerd als vrijstaande woning, wat aansluit op de bebouwingsvorm van de overige woningen aan het Westeinde. Hier zijn immers vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te vinden. Beoogd wordt om de toekomstige vrijstaande woning aan te laten sluiten in vorm, schaal en uitstraling met de naastgelegen woningen. Wat betreft de inhoud en hoogte van de beoogde woning wordt aansluiting gezocht op de naastgelegen woningen: de beoogde woning krijgt een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4,5 meter. Verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling zal in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Het plangebied zal ontsloten worden via de bestaande toe-/uitrit. In de beoogde situatie zal deze verhard worden in afwijking van de bestaande situatie, waarin dit nog volledig onverhard is. Op het eigen perceel zal voorzien worden in parkeerplaatsen. Gezien de ruime opzet van het perceel wordt verwacht dat er voldaan kan worden aan de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem. Dit wordt verder toegelicht in toelichting paragraaf 4.10.2.



3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied raakt niet aan een van de 14 in het Barro geformuleerde rijksbelangen. Daarmee vormt de Barro geen belemmering vormt voor voorliggende planontwikkeling.



3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorgenomen plan heeft betrekking op realisatie van één nieuwe woning en wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de ontwikkeling worden aangetoond. Uit toelichting paragraaf 3.3.2 en toelichting paragraaf 3.4.1 blijkt dat er zowel regionaal als gemeentelijk een behoefte aan woningen is. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.



Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich niet binnen de LIB-4 of LIB-5 contour van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Wel geldt er een maximale toetshoogte van 146 meter NAP ter plaatse van het plangebied. Deze hoogte wordt met de beoogde ontwikkeling niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. *Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. *Ambities en sturing*

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving



3. *Omgevingskwaliteit*

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. *Beleidskeuzes*

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. *Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. *Ambities en sturing*

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. *Omgevingskwaliteit*

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land zijn nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand en waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied zijn geen natuurlijke hoogteverschillen aanwezig, slechts een hoogteverschil door de waterkering. Dit behoeft dan ook geen aandacht bij onderhavig plan.

Op de kaart van de 'Laag van ondergrond' is het plangebied ook aangekaart als 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast zijn hier een aantal bestaande en voormalige plassen te vinden. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Ontwikkelingen in droogmakerijen dienen een bijdrage te leveren aan een duurzame waterhuishouding. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard waarbij het veencomplex en de droogmakerijen niet aangetast zullen worden. Bovendien wordt



bij de bouw van de nieuwe woning rekening gehouden met veen als ondergrond en dus het beperken van de bodemdaling.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in een droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Met de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving van het plangebied. De beoogde ontwikkeling wordt passend bij de directe omgeving van het plangebied geacht.

Laag van stedelijke occupatie

De planlocatie is gelegen in gebied aangegeven als 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Met de beoogde ontwikkeling zal sprake zijn van contactkwaliteit. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon. De beoogde woning zal in schaal en hoogte aansluiten met de omliggende woningen.

4. Beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de omgevingsvisie die relevant zijn voor voorliggend plan komen navolgend aan bod.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeente, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Dit versterkt het doel om te voorzien in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie wil zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het toevoegen van woningen is passend binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De planlocatie ligt in het gebied dat is aangemerkt als landelijk gebied. Desalniettemin bevindt het zich wel in de stads- en dorpsrand. Aan het Westeinde zijn reeds woningen gesitueerd. Omdat de beoogde woning in een bestaand lint gesitueerd wordt en het plan bijdraagt aan de contrastwaarde kan het als passende locatie voor verstedelijking gezien worden.

Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Met voorliggend plannen wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze woning zal energieneutraal en klimaatbestendig uitgevoerd worden. Bovendien wordt de woning zorgvuldig ingepast in de ruimte. De beoogde ontwikkeling is daarmee toekomstbestendig.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.



Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Passengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vriesekoopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. Het contrast met de gerafelde oeverlijn van de Langeraarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer geeft het gebied haar onderscheidende karakter. De verkaveling is bijzonder lang en smal. Ontwikkelingen respecteren en versterken de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap. De ontwikkeling van een vrijstaande woning is kleinschalig en passend bij de maat en opzet van de droogmakerij en de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b), omdat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, zoals aan bod is gekomen in toelichting paragraaf 3.2.1, maar een wijziging op structuurniveau veroorzaakt. In de huidige situatie zijn de gronden immers onbebouwd en bestemd als agrarisch gebied. Door de woning zorgvuldig in te passen, in lijn met de naastgelegen woningen, blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk. Daarmee is het plan in lijn met artikel 6.9 lid 5 en kan voorzien worden in de ruimtelijke ontwikkeling.



Beschermingscategorie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

1. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
2. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
3. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
4. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Er is slechts beperkt sprake van openheid van het landschap. Ten noorden en westen van het plangebied is bebouwing aanwezig. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de rivier de Drecht met aan de overzijde de 'Jachtwerf Kraan'. Enkel aan de oostzijde is sprake van openheid. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee beperkt invloed op de openheid van het landschap. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling zal de structuur van het landschap met de beoogde ontwikkeling niet aangetast worden. Zoals beschreven is het plangebied gelegen op de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied. De beoogde ontwikkeling van één woning wordt passend geacht gezien de ligging aan de rand van de kern en de naastgelegen woningen. De planlocatie wordt in de huidige situatie bemest en bemaaid. Er is geen sprake van hoge beplanting, struiken of bomen. Het groene karakter en het landschap worden met de beoogde ontwikkeling daarmee slechts beperkt aangetast. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling zal deze geen invloed hebben op de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Daarmee kan gesteld worden dat de bovenstaande kwaliteiten van het buitengebied niet onevenredig worden aangetast met de beoogde ontwikkeling en dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6.9a.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien en kleiner is dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.



- Wateroverlast door overvloedige neerslag

Rondom het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

- Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een zeer kleine kans op overstromingen van 1/3.000 tot 1/30.000 per jaar geldt. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet nodig geacht.

- Hitte

In het landelijk gebied speelt het thema hittestress meestal geen rol. Door de ligging in een groene omgeving kan gesteld worden dat dit voor het plangebied ook geldt.

- Droogte

In het plangebied is, op basis van de Klimaatatlas, droogte geen probleem. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd aan het Westeinde. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.



3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juni 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens signaleerd.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio van 30.500 woningen voor de periode 2021-2030. De ontwikkeling van de woning levert een bescheiden bijdrage en voorziet daarmee in een aantoonbare behoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.



De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem is opgenomen dat de gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem. Grootschalige woningbouw concentreert zich voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn: Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Om de bouw te laten aansluiten bij de vraag is differentiatie in woningtypen en prijssegmenten van belang. In de overige kernen wordt kleinschalige nieuwbouw ontwikkeld als er behoefte is aan toevoeging van een woningsegment. Dit betekent dat de gemeente in die kernen alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine herstructurering of het toevoegen van een ontbrekend type woning. Het realiseren van de woning levert een kleine bijdrage aan het woningaanbod in de gemeente Kaag en Braassem. De beoogde woning is daarnaast passend bij het karakter van de omgeving.

Het onderhavige initiatief voorziet in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps/landelijk'. Zoals ook gesteld in [toelichting paragraaf 3.3.2](#) is er een aannemelijke behoefte aan woningen in een dergelijk woonmilieu.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.



Planspecifiek

Het plangebied ligt volgens de welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem in welstandsluw gebied. Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke panden of rijksmonumenten aanwezig. Tevens is het plangebied geen onderdeel van een karakteristiek gebied. Derhalve vormt de welstandsnota geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in D 11.2. Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Onderstaande punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

1. Er wordt slechts één woning toegevoegd.
2. Het gaat om gebied waar reeds verscheidene stedelijke functies te vinden zijn.
3. De woning voldoet aan het Bouwbesluit en de BENG-eisen, waardoor het milieueffect beperkt is.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.



4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet op de wijziging van de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee is er sprake van een wijziging naar strenger bodemgebruik. Om die reden dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er is voor de planlocatie reeds een vooronderzoek uitgevoerd (Almad ECO, d.d. 8 november 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1).

Uit het vooronderzoek volgt dat kan worden aangenomen dat de onderzoekslocatie zich buiten de invloedsferen bevindt van de in de nabijheid aangetroffen sterke verontreinigingen. Op basis van de beschikbare gegevens wordt niet verwacht dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging op locatie aanwezig is. Ook is er geen reden om de locatie als asbestverdacht aan te merken. Er zijn geen bronnen bekend die hebben geleid tot een diffuse dan wel plaatselijke bodembelasting. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor de planlocatie niet benodigd is.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30



km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een procedure hogere voorkeursgrenswaarde.

Planspecifiek

Een woning is een geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In dit kader dienen de geluidbronnen uit de Wgh te worden beschouwd.

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de Kerklaan en het Westeinde. Derhalve is er voor de planlocatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Sound force One, kenmerk: 20211201/01, d.d. 1 december 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat ter plaatse van de planlocatie de voorkeursgrenswaarden van 48 dB met aftrek conform artikel 110g Wgh niet worden overschreden als gevolg van wegverkeer op de Kerklaan en het Westeinde. Het plan voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde. Aanvullend akoestisch onderzoek of geluidreducerende maatregelen zijn niet benodigd.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een geluidgezoneerd industrieterrein, in de vorm van een (voormalige) betonfabriek. Het plangebied ligt buiten de bijbehorende geluidszone, waardoor dit buiten beschouwing kan worden gelaten. Desalniettemin is in het kader van het bedrijven en milieuzonering wel gekeken naar het geluid van de omliggende bedrijven. Dit komt aan bod in paragraaf 4.5.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.



Om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren, sloot het Rijk in 2020 het zogeheten Schone Lucht Akkoord (SLA) met provincies en tientallen gemeenten. Gestreefd wordt naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd, waarin staat welke maatregelen, pilots en activiteiten de deelnemers uitvoeren om de afspraken in praktijk te brengen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

In 2021 is gebleken dat NO₂ en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan maakt de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is het project aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,0 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 14,5 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.



Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingplan wordt een gevoelige bestemming (woning) mogelijk gemaakt. Derhalve dient beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd als gevolg van het plan. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is gekeken of er voldaan wordt aan de richtafstanden. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt, gezien de ligging aan de rand van de kern Leimuiden en door de mix van (agrarische) bedrijvigheid en wonen, aangemerkt als 'gemengd gebied'.



In navolgende tabel zijn de relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving weergegeven.

Activiteit	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied	Minimale afstand tot beoogd bouwvlak	Voldoet?
Scheepsbouw- en reparatiebedrijf	Westeinde 10	4.1	100 m	51 m	Nee
Scheepsbouw- en reparatiebedrijf	Westeinde 16/17	4.1	100 m	57 m	Nee
Jachtwerf en schoonspuiterij	Westerdijk 1a	4.1	100 m	24 m	Nee
Betonfabriek	Westerdijk 14a-18b	5.2	300 m	181 m	Nee

Westeinde 10

Ten noordwesten van het plangebied, aan het Westeinde 10, bevindt zich een bedrijfsperceel. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' hebben de gronden een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf'. Hier zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. De afstand van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming tot aan de planlocatie bedraagt ca. 51 meter, waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Het is mogelijk gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden. Tussen de planlocatie en de bedrijfsbestemming zijn al woningen aanwezig. Dit betekent dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de realisatie van de beoogde woning. Daarnaast vinden er op het perceel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De gronden zijn reeds verkocht aan een investeerder die hier (woning)bouwplannen heeft. Het heeft daarmee geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij de beoogde woning.

Westeinde 16-17

Ten westen van de planlocatie, aan het Westeinde 16-17, bevindt zich een bedrijfsperceel. Ook deze gronden beschikken over de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf'. Hier zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot categorie 4.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter in gemengd gebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot aan de planlocatie bedraagt ca. 57 meter. Daarmee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Ook voor deze inrichting geldt dat er andere woonbestemmingen op een kortere afstand zijn gelegen van de planlocatie, waardoor het bedrijfsperceel niet wordt belemmerd door de nieuwe woning. Daarnaast vinden ook hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, maar is het in gebruik als loods (opslag) en hobbyschuur voor particulier gebruik. Het heeft daarmee geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij de beoogde woning.

Westerdijk 1a

Ten zuiden van de planlocatie, aan de overzijde van de Drecht, bevindt zich Jachtwerf Kraan. Het bedrijf is voorzien van een moderne afsputplaats en een inzamelstation voor bilgewater en huishoudelijk afvalwater. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het een bedrijf met milieucategorie 4.1, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Jachtwerf Kraan heeft een havengedeelte waarbij ca. 40 ligplaatsen worden aangeboden voor de recreatievaart, tussen deze ligplaatsen bevinden zich woonarken/boten waar mensen wonen. Verder heeft Jachtwerf Kraan zomer- en winterstalling (250 boten) waarvan ca. 1600 m² overdekte winterstalling. In de winter worden alle boten uit het water gehaald en gedurende de hele winter staat het gehele achterterrein (perceel 3872) vol met de buitenstalling en in de twee loodsen (perceel 1434) de binnenstalling. De boten worden vooral in de maand april te water gelaten en in de maand oktober/november er uitgehaald. Deze werkzaamheden van in- en uit halen van boten wordt uitgevoerd aan de Drecht met een kraan. Jachtwerf Kraan faciliteert daarnaast ook reparatiewerkzaamheden. Dit gebeurt met name wanneer de boten in de winterstalling liggen. De reparatiewerkzaamheden worden over het algemeen op het achterterrein en in de twee loodsen uitgevoerd. Het geluid dat ontstaat tijdens de



reparatiewerkzaamheden wordt dan ook geblokkeerd door de loodsen en de arken/boten waar mensen wonen.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat er ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De jachtwerf Kraan wordt daarnaast niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, omdat de werkzaamheden vrijwel alleen aan de andere zijde van de bebouwing (zuidzijde) of in de loodsen uitgevoerd worden. Daarnaast ook omdat de woning Westeinde 24 zich op dezelfde afstand van de Jachtwerf bevindt als de beoogde woning. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de jachthaven.

Westerdijk 14a-18b

Ten zuiden van de planlocatie, op ca. 181 m, is een betonfabriek toegestaan. Conform het geldende bestemmingsplan is dit een betonfabriek met milieucategorie 5.2. Hierbij hoort in gemengd gebied een richtafstand van 300 m, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Hoewel de betonfabriek niet meer in gebruik is, zijn hiervoor wel de geldende rechten overgenomen. In het geldende bestemmingsplan is een geluidszone opgenomen voor de betonfabriek, waar het plangebied buiten ligt. Hieruit kan opgemaakt worden dat geluid geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Agrarische activiteiten

Ten oosten van het plangebied bevinden zich meerdere agrarische percelen. Op de gronden met een agrarische bestemming kunnen werkzaamheden plaatsvinden met landbouwmachines. Gelet op de bodemkwaliteit en het waterpeil ligt, afgezien van eventuele maïsteelt, de teelt van akkerbouwgewassen niet voor de hand. Sierteelt en bollenteelt zijn überhaupt niet toegestaan op deze gronden, met uitzondering van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond, zoals zonnebloem, asters en papavers. Het meest waarschijnlijk is het gebruik als grasland voor beweiding en of maaien voor ruwvoederwinning. De frequentie en de omvang van de landbouwmachines die ingezet worden zal relatief beperkt en incidenteel zijn. Er is op de agrarische percelen geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarmee kan geluidhinder vanwege landbouwmachines en spuitzones redelijkerwijs uitgesloten worden en vormt dit aspect geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied worden niet in hun uitvoering belemmerd.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor

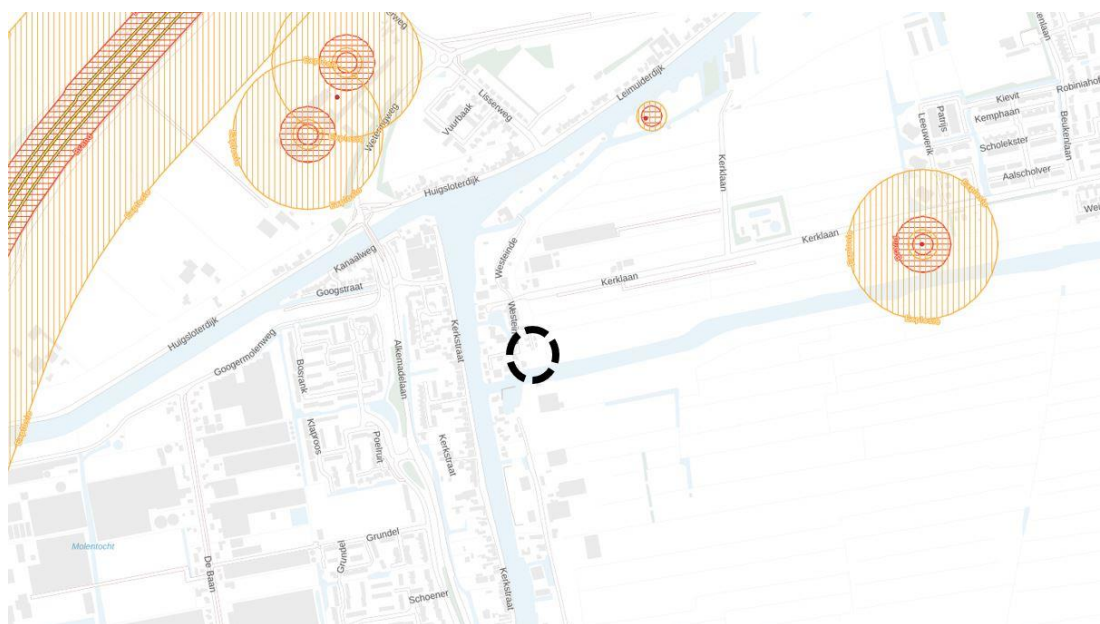


dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1 kilometer afstand van de A4. De A4 is onderdeel van het landelijke basisnet en heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer als gevolg van het transport van toxische vloeistoffen van de categorie LT3. Dit houdt voor dit plan in dat er rekening mee gehouden moet worden dat bij een calamiteit met het transport van deze stoffen op de A4 een gifwolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken. Derhalve dient een beperkte verantwoording van de groepsrisico te worden opgenomen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Het plangebied is goed bereikbaar en kent voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Het is mogelijk om via Westeinde te ontvluchten. De personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. Ter beperking van de effecten van een gifwolk zijn goedkope en voor de hand liggende maatregelen mogelijk, zoals het centraal en eenvoudig uitschakelbaar en afsluitbaar maken van ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties. In de planregels is voor de nieuwe woning een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat ongeveer 570 meter ten noordoosten van het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig is. Gezien de ruime afstand tot de inrichting en het beperkte invloedsgebied van de inrichting zal deze geen risico vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Luchthaven Schiphol

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingsgebied van het Luchthavenindelingsbesluit. In toelichting paragraaf 3.1.4 is hier nader op in gegaan. Het plangebied is niet gelegen binnen de LIB-4 of LIB-5 contour. Het Luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt op een onbebouwd terrein een vrijstaande woning gerealiseerd. De ontwikkeling gaat mogelijk gepaard met gevolgen voor beschermde natuurgebieden en/of beschermde soorten. Derhalve is voor de ontwikkeling een ecologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 1 oktober 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Beschermde gebieden

Het gebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN ligt op een afstand van 500 meter ten noordoosten van het plangebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn Nieuwkoopse Plassen & De Haeck op een afstand van circa 12 kilometer ten zuidoosten van de planlocatie en Kennemerland Zuid, ook op circa 12 kilometer, ten noordwesten van de planlocatie. Gezien de afstand vanaf de planlocatie worden er geen negatieve effecten verwacht op het NNN of de Natura 2000-gebieden. De planlocatie is daarnaast niet gelegen in een gebied uit de strategische reservering natuur of het belangrijk weidevogelgebied. Tevens beschikt het plangebied niet over karakteristieke landschapselementen. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden.



Beschermde soorten

Uit het bureauonderzoek volgt dat alleen algemeen voorkomende soorten als meerkoet, krakeend, zilvermeeuw, kokmeeuw, buizerd, merel, mol en egel op de locatie verwacht worden. Tijdens het veldbezoek zijn op het perceel geen bijzonderheden waargenomen. Het perceel betreft een weiland, bemest en gemaaid, waardoor sprake is van weinig diversiteit. Er zijn geen bijzondere waarnemingen gedaan. In de rietkraag kunnen vogels als rietzangertjes voorkomen, maar deze zijn tijdens het locatiebezoek niet waargenomen. Ook is er sprake van dusdanig verstoring door bewoning en recreatie dat schuwe soorten als rietbroeders niet verwacht worden.

Conclusie

Op basis van de gegevens van het bureauonderzoek en het veldbezoek worden geen zwaar beschermde soorten verwacht binnen het plangebied, alleen algemeen beschermde soorten. Indien aan de zorgplicht wordt voldaan zal met de nieuwbouw van de woning geen sprake zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming. Op basis van de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op omliggende beschermde gebieden. Een nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Zorgplicht

Aan de zorgplicht wordt voldaan als:

- Tijdens de werkzaamheden soorten als kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid krijgen om te vluchten;
- Het eventueel maaien van het riet plaatsvindt buiten het broedseizoen (het broedseizoen loopt globaal van half maart -half juli);
- Verlichting alleen wordt gericht op de bouw en niet op de omgeving of de watergang.

4.8 Cultureel erfgoed

4.8.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen karakteristieke panden en/of rijksmonumenten aanwezig. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een karakteristiek gebied en zijn er geen andere cultuurhistorische elementen te vinden. Daarmee dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.8.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan

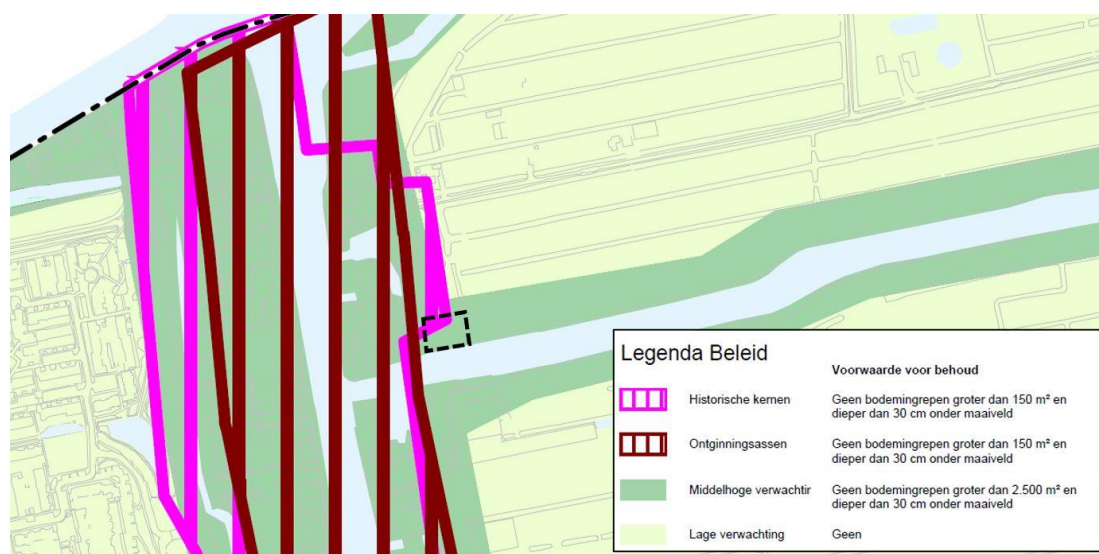


wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem met het plangebied zwart omkaderd.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Kaag en Braassem, plangebied zwart omkaderd

Uit het raadplegen van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Historische kernen' en beschikt over een 'middelhoge verwachting'. Een kleine strook in het noordwesten van het plangebied is aangemerkt als 'historische kernen'. Hiervoor geldt dat onderzoek dient plaats te vinden bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 150 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld. De rest van het plangebied beschikt over een middelhoge verwachting. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Er vinden geen (diepe) grondwerkzaamheden plaats in het noordwestelijke deel van het plangebied. Voor de rest van het plangebied geldt dat de voorwaarden niet worden overschreden. Wel dienen (toevals)vondsten op grond van artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.9 Waterhuishouding

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

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.



Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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



Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied waarbij de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt is watercompensatie vereist. De verharding die met het voorliggende plan wordt toegevoegd bestaat uit de nieuwe woning en de aanleg van de verharding in de tuin. Het gehele plangebied beschikt over een oppervlakte van ca. 635 m². De woning krijgt een oppervlakte van maximaal 240 m². Dit betreft een worst-case benadering omdat de woning mogelijk kleiner wordt. De rest van het plangebied wordt ingericht als tuin. Het hoogheemraadschap rekent voor tuinen 50% als verharding. De onderstaande tabel toont de toename in verharding.

onderdeel	type verharding	oppervlakte
woning	bebouwing 100%	240 m ²
tuin	50%	199 m ²
Totaal		439 m ²

Er wordt minder dan 500 m² aan verharding aangelegd, waardoor er geen watercompensatie benodigd is. Watercompenserende maatregelen worden voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. Hierbij dient vermeld te worden dat met ingang van de Omgevingswet (1 januari 2024) het hoogheemraadschap 75% van tuinen als verharding rekent. In dat geval kan het zo zijn dat er wel watercompensatie nodig is. Dit zal verder worden uitgewerkt worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.



Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt met de beoogde ontwikkeling afgekoppeld. Het afvalwater zal aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel. Voor het aanleggen van een riolering is er vermoedelijke grondwateronttrekking nodig. Het onttrekken van grondwater moet altijd worden gemeld (of valt mogelijk onder de vergunningsplicht).

Waterkeringen

De legger van het hoogheemraadschap van Rijnland laat zien dat het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Voor het bouwen van een woning binnen een waterkering geldt een vergunningsplicht. Er heeft reeds contact plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland (9 juni 2022) over de beoogde ontwikkeling. Het hoogheemraadschap geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan de standaardregels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' moeten worden opgenomen. Deze regels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het bouwen dient te worden voldaan aan de uitvoeringsregels van artikel 19 van het hoogheemraadschap.

Er mag geen bebouwing/objecten/vlonders/steigers komen op de 1,5 m brede kruin van de waterkering. Het bouwvlak is op 1.5 meter afstand gelegen vanaf de kruin van de waterkering. De beoogde woning, inclusief fundering en isolatie (met uitzondering van palen) dient boven het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte komen. Hier zal rekening mee worden gehouden bij verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling van de vrijstaande woning aan te tonen, is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Hierbij wordt uitgegaan van een 'koop, huis, vrijstaand' in 'niet stedelijk'-gebied in het 'buitengebied'. De gemiddelde verkeersgeneratie die hiervoor geldt is 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie kan opgevangen worden in het huidige wegennet in de omgeving.



Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Planspecifiek

De 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit deze nota is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. In lijn met de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem is voor de planlocatie uitgegaan van de categorie 'buitengebied'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Voor een dergelijke woning in het buitengebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen (afgerond 3) te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Toelichting

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

Verbeelding

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

Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).



5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen, die ontleend zijn aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarbij aangesloten wordt op de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Zo is het gehele bestemmingsvlak aangeduid als bouwvlak en bedragen de maximum goot- en bouwhoogte van het hoofgebouw respectievelijk 4,5 en 8 m. De maximum inhoudsmaat van het hoofgebouw is 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen). Er is één woning toegelaten.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Voor de gronden in het plangebied is de archeologische dubbelbestemming van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' overgenomen. Dit betekent dat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toebedeeld krijgt.

Waterstaat - Waterkering

Voor het gehele plangebied geldt dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt opgenomen. De regels van betreft deze dubbelbestemming zijn overgenomen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Voorwaardelijke verplichtingen

- De 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' regelt dat het in gebruik nemen van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan indien de woning wordt voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.
- Tot slot is in de Overige regels een 'Voorwaardelijke verplichting parkeren' opgenomen, gericht op het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren moet voorts binnen het bouwvlak plaatsvinden.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden.

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan hiermee financieel uitvoerbaar is.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

Participatie

Omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Zij hebben aangegeven niet negatief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling. De opmerkingen van de omwonenden hebben niet tot aanpassingen van de beoogde ontwikkeling geleid.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan in oktober 2023 gestuurd naar hoogheemraadschap van Rijnland en Veiligheidsregio Hollands Midden. Voor wat betreft provincie Zuid-Holland bleek uit het invullen van het e-formulier dat het bestemmingsplan niet strijdig is met provinciale belangen en dat het om die reden niet opgestuurd hoefde te worden.

Hieronder zijn de ingekomen reacties weergegeven, met de gemeentelijke reactie in cursief.

Hoogheemraadschap van Rijnland (mail d.d. 6 november 2023)

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in een mail van 17 januari 2023 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan, mits de woning buiten de kruin van de regionale waterkering wordt gebouwd. Omdat er wordt gebouwd binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering dient er een watervergunning aangevraagd te worden.

Reactie: Op basis van het advies is het bouwvlak aangepast zodat deze ten minste 1,5 m van de kruin van de regionale kering is gelegen. Er zal een watervergunning aangevraagd worden.



Veiligheidsregio Hollands Midden (mail d.d. 30 oktober 2023)

Veiligheidsregio Hollands Midden heeft de belangrijkste zaken ten aanzien van de fysieke veiligheid op een rijtje gezet. Dat betreft:

- Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- Ten aanzien van de bluswaterwinning is er nabij het plangebied een brandkraan aanwezig. Daarnaast is de planlocatie direct gelegen naast het open water de Drecht. Het water uit de Drecht kan dienen als defensieve bluswatervoorziening, op voorwaarde dat er een plek is waar het brandweervoertuig zich op kan stellen. Deze opstelplaats moet voldoen aan de eisen zoals zij staan beschreven in het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM.
- De zorgnormtijd bedraagt tien minuten voor woonfuncties, de daadwerkelijke tijd is tien minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.
- Naast het scenario 'Gebouwbrand' is ook het scenario overstroming vanuit een regionale kering van toepassing. Het overstromingsbeeld kan oplopen tot een diepte van ruim 4 meter. Een droge verdieping is in de bestaande woning niet aanwezig. Geadviseerd wordt de nieuwbouwwoning te voorzien van een verblijfsruimte op de tweede verdieping zodat verticale evacuatie mogelijk is. Horizontale evacuatie is het beste mogelijk door op de Kerklaan in westelijke richting te vluchten (polderdijk bij het Westeinde).
- Voor een incident met gevaarlijke stoffen vanaf de Rijksweg A4 wordt geadviseerd de mechanische ventilatie eenvoudig afschakelbaar te maken. Op deze wijze kan geschild worden in de woning.

Reactie: deze vooroverlegreactie geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er een voorwaardelijke verplichting voor mechanische ventilatie in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

7.3 Verslag zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ontvangen. De beantwoording van de zienswijze heeft plaatsgevonden in een separate bijlage (nota van beantwoording zienswijzen, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4).

