

bestemmingsplan

Willem van der Veldenweg

24-24a, Leimuiden

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPWVDVELDENWEG24-VAS1

Datum: 2024-06-17

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van de Zand | mw. F.F.L. Zandstra

Kenmerk Buro SRO: SR230303

Opdrachtgever: Parochie H. Franciscus

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering	26
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Ecologie	29
4.8 Water	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Verbeelding	38
5.3 Planregels	38
5.4 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

De initiatiefnemer is voornemens percelen gelegen aan de Willem van der Veldenweg 24 en 24a te Leimuiden te herontwikkelen. Het bestaande schoolgebouw zal worden getransformeerd naar een kleinschalig appartementengebouw met vier appartementen. Daarnaast worden er twee woningen toegevoegd aan de zijde van de Willem van der Veldenweg en vier aan de zijde van de Vriezenweg. In totaal worden er tien wooneenheden toegevoegd aan dit gebied. In samenhang hiermee wordt tevens een nieuwe parkeerplaats voor de St. Jan de Doperkerk gerealiseerd, ten behoeve van piekmomenten.

Het planvoornemen past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Op 22 mei 2023 is een principeverzoek ingediend voor het onderhavig initiatief. Het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem heeft als reactie hierop laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van onderhavig initiatief is gelegen aan het bebouwingslint van de Willem van der Veldenweg, in het zuidelijke gedeelte van de kern Leimuiden. Dit gedeelte ligt ten zuiden van de rivier de Drecht. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend onder de gemeente Leimuiden, sectie C, percelen 1552, 1886, 1933 en deels 1553 en 1934.

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een bestaand (voormalig) schoolgebouw en aanliggende percelen. Rondom het plangebied bevinden zich de St. Jan de Doperkerk, enkele woningen en agrarische gronden.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



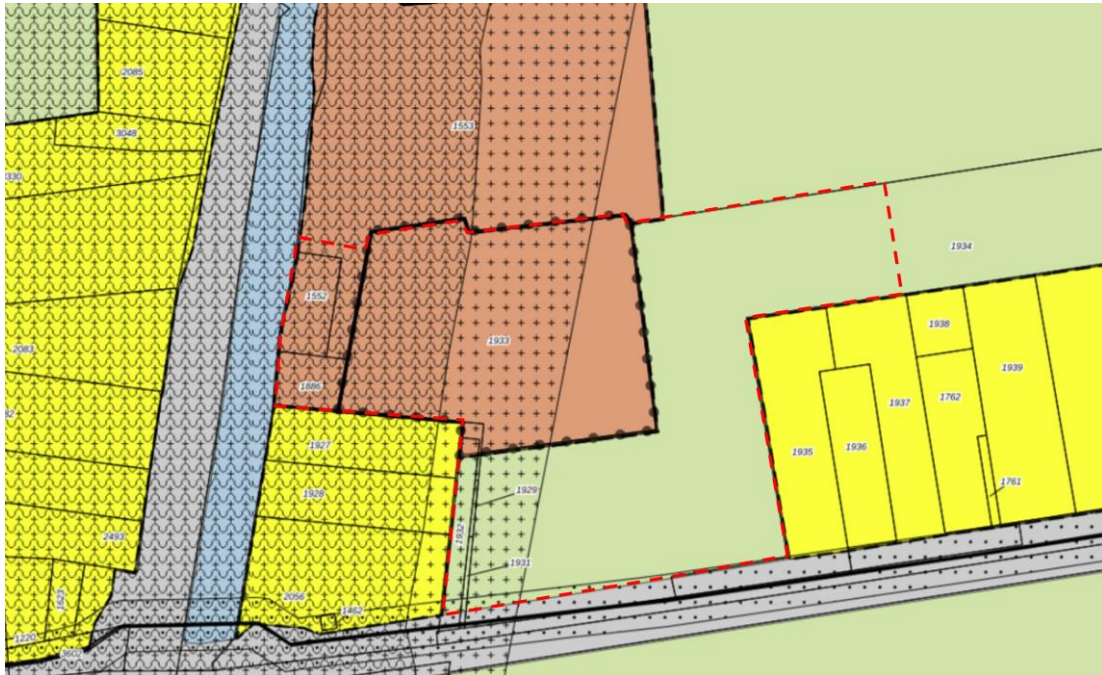
Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



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. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbij een maximum bebouwd oppervlak van 450 m² geldt. De maximale goot- en bouwhoogte mag resp. 4 en 8 m bedragen. Verder geldt op locatie de functieaanduiding 'jongeren ontmoetingsplek'. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen toegelaten.

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. Daaraan ondergeschikt zijn ook wandel-, fiets- en ruiterspaden toegelaten. Ter plaatse is geen bouwvlak aangeduid, zodat hier uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegelaten.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, busstroken, fiets-, voet- en ruiterspaden, andere verhardingen en bermen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het plangebied beschikt gedeeltelijk over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en gedeeltelijk over de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Verder geldt voor een klein deel van de verkeersbestemming de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'. De aangewezen gronden zijn bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken.

Binnen de geldende bestemmingen is het realiseren van de beoogde woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie maakt onderdeel uit van de aanwezige lintbebouwing. Rondom de planlocatie bevinden zich verschillende woningen en agrarische gronden. Grenzend direct aan de noordzijde van de planlocatie is de St. Jan de Doperkerk gevestigd.

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied een voormalig schoolgebouw dat in 1973 is verkocht aan een maatschappelijke werkinstelling. Het betreft een gebouw van één bouwlaag en een plat dak, dat grotendeels verscholen ligt achter groene beplanting. Voor de rest is het perceel groen ingericht door beplanting en enkele boomgroepen. Binnen het plangebied zijn tevens twee kleine watergangen aanwezig. Het terrein heeft enkele hoogteverschillen en grenst aan de westzijde aan de ringsloot; plaatselijk bekend als dijsloot die parallel loopt aan de Willem van der Veldenweg.

De planlocatie is ontsloten met een inrit aan de westzijde aansluitend op de Willem van der Veldenweg. Deze is ook in gebruik voor de bezoekers van de kerk.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



Plattegrond huidige situatie (bron: Buro SRO)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied aan de Willem van der Veldenweg 24-24a te Leimuiden te herontwikkelen. Daarbij is het voornemen om het voormalige schoolgebouw te transformeren naar een appartementengebouw met vier appartementen. Verder zullen er zes woningen worden toegevoegd; twee aan de zijde van de Willem van der Veldenweg en vier aan de zijde van de Vriezenweg.

Direct ten noorden van de planlocatie bevindt zich een katholieke kerk, St. Jan de Doperkerk. Hiervoor zal er een parkeerplaats achter op de percelen gerealiseerd worden, zodat er voldoende parkeermogelijkheden zijn ten behoeve van de druk bezochte kerkdiensten zoals Pasen, Kerst, etc.

In verband met de beoogde ontwikkeling wordt een deel van de watergang in het noordoosten gedempt. Ter compensatie wordt de watergang ten noorden van het plangebied doorgetrokken. Verder zal er een minimaal aantal aan bomen verwijderd worden. Deze dienen één op één gecompenseerd te worden.

Op de navolgende afbeelding wordt de beoogde situatie weergegeven.



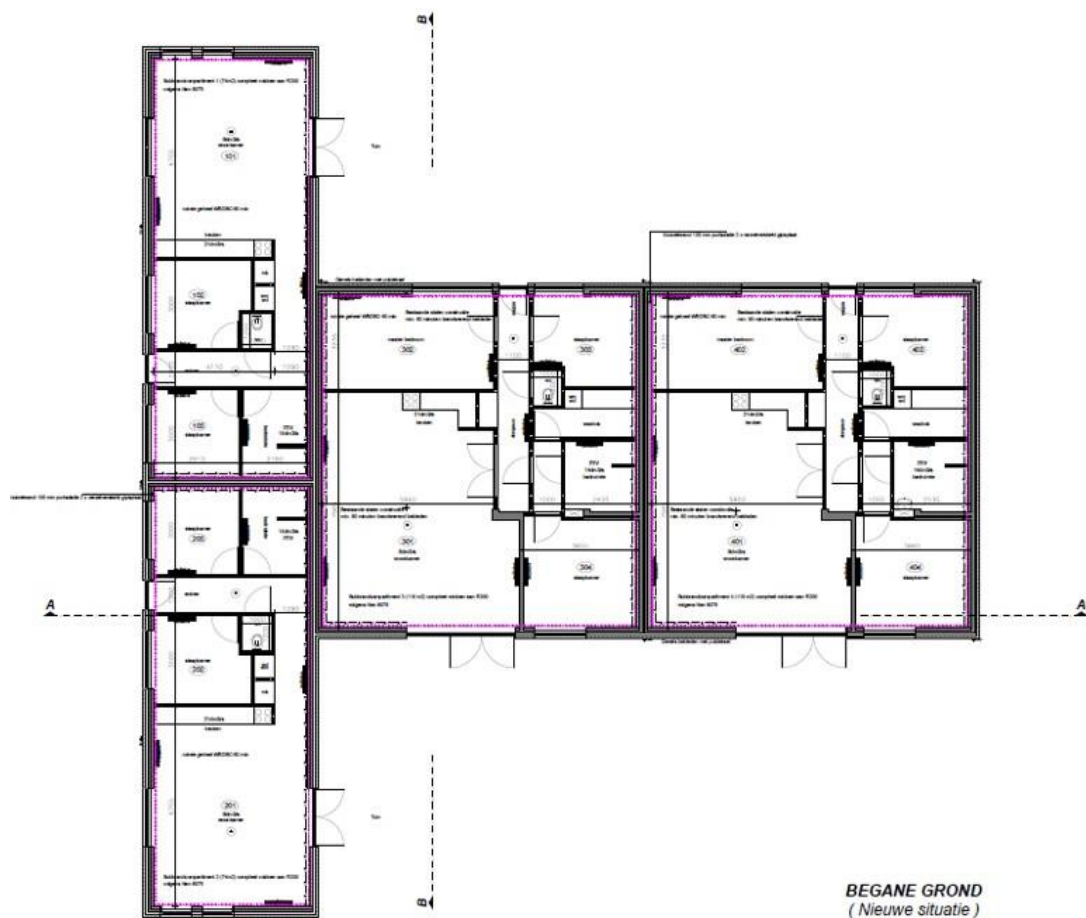
Plattegrond toekomstige situatie (bron: Buro SRO)

Aan de westkant van het plangebied ligt een bestaande toegangsweg, welke wordt gebruikt door de drie naastgelegen woningen. In de huidige situatie valt deze weg binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Maatschappelijk'. Vanuit formele bestemmingsplantechnische overwegingen wordt deze toegangsweg bestemd als 'Wonen'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is hier een bebouwingsvrije zone voor opgenomen. Deze bestemmingswijziging is tot stand gekomen in samenspraak met de bewoners van de percelen.

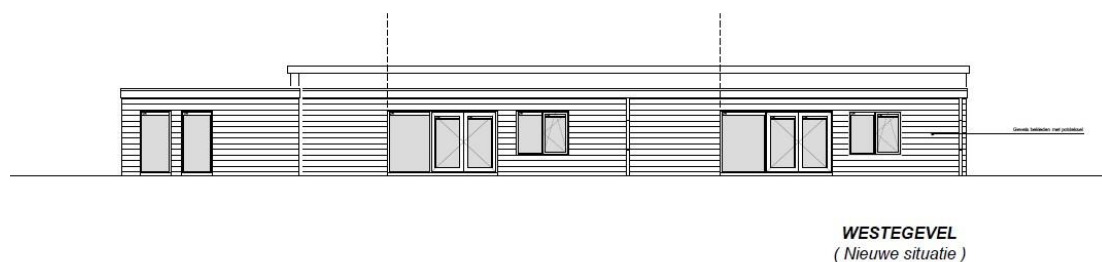
Vier appartementen

De voormalige school zal omgebouwd worden tot een appartementengebouw met vier appartementen. Het appartementengebouw blijft bestaan uit één bouwlaag met een plat dak. Aan de achterzijde zal een parkeerplaats gerealiseerd worden die voorziet in de parkeerbehoefte van de bewoners van het appartementengebouw. De benodigde negen parkeerplekken zullen half-verhard zijn. Voor de realisatie van de appartementen is reeds een vergunning aangevraagd.

Onderstaande afbeeldingen geven het appartementengebouw schematisch weer.



Plattegrond appartementengebouw (bron: Parochie)



Westgevel appartementengebouw (bron: Parochie)

Zes woningen

Verder zullen er zes grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Dit zullen twee twee-onder-een-kappers en twee vrijstaande woningen zijn. Elke woning zal voorzien zijn van zowel een voortuin als achtertuin. Een twee-onder-een-kap zal aan de zijde van de Willem van der Veldenweg aan het water gerealiseerd worden. De rest van de woningen zullen aan de Vriezenweg gerealiseerd worden.

Het parkeren zal op eigen terrein worden geregeld, waarbij er voldoende ruimte beschikbaar is. Hier wordt in toelichting paragraaf 4.10.2 verder op ingegaan.

Ontsluiting

De ontsluiting van de planlocatie zal worden geregeld via twee toegangswegen. Allereerst tijdelijk via de bestaande inrit vanaf de Willem van der Veldenweg, daarnaast via een nieuw aangelegde ontsluiting vanaf de Vriezenweg. Deze twee toegangswegen zullen met elkaar worden verbonden, waarlangs ook de nieuwe parkeermogelijkheden voor de kerk bereikt kunnen worden. De twee-onder-een-kap die zich langs de Vriezenweg bevindt, zal worden aangesloten op deze weg met een eigen inrit.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, 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 NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen van het Barro en het Barro is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

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 ruimtevrage 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:

- 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.
- 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.
- 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 tussen de negen en veertien nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het onderhavige geval worden tien nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De afdeling stelt hiervoor 'in beginsel' grenzen. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan elf woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorgelopen hoeft te worden.

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 in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, maar buiten het beperkingengebied voor bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1d (LIB 5) van het LIB. Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Onderhavig plan voorziet niet in hoogbouw hoger dan 146 m NAP. Daarnaast ligt het plangebied in het gebied waar een toetshoogte voor radar van 74 m NAP geldt. Onderhavig plan voorziet ook niet in hoogbouw hoger dan 74 m NAP. Er is dan ook geen overschrijding van de gestelde toetshoogte. Geconcludeerd kan worden dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmeringen voor het plan 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 februari 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 nextlevel;
- 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' staat aangegeven dat het plangebied in een Veencomplex - Veen gelegen is. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, waardoor bodemdaling niet van toepassing is. Daarentegen zullen de beoogde woningen gebouwd worden op plekken waar geen bebouwing aanwezig is. Hier zal met het beperken van de bodemdaling rekening worden gehouden. Gezien de aard en omvang zal er geen invloed uitgeoefend worden op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de 'droogmakerij (klei en veen)' en specifiek aan een ringdijk en in een dijklint. 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. De woningen binnen de ontwikkeling dienen te 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. Een deel van de ontwikkeling vindt plaats op de ringdijk en een deel aan het lint. De beoogde woningen zullen worden geïntegreerd binnen de bebouwing van het bestaande lint, waardoor de nieuwe woningen passen bij de omgeving. Het lint behoudt zijn oorspronkelijke staat en wordt niet aangetast. Bovendien zal de ontwikkeling geen invloed uitoefenen op de integriteit van de ringdijk, gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde 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.

Gebiedsprofiel

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

Linten blijven linten

Het plangebied bevindt zich aan een Boerenervenlint, een lint als kralensnoer van losse boerderijen inclusief erven. Hiervoor geldt als ambitie dat het agrarisch karakter van de bebouwing behouden blijft. En het plangebied bevindt zich aan een Boezemlint, een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater. Het doel ervan is om de openheid naar het landschap te waarborgen. In de huidige situatie liggen aan het Boerenervenlint al woningen en is de openheid naar het landschap vanaf het Boezemlint niet aanwezig. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteiten, maar past zich binnen de huidige bebouwing.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de gebiedsprofielen. 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 op 1 februari 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.

Regionale waterkeringen

In artikel 4.1 van de Omgevingsverordening zijn regels over regionale waterkeringen opgenomen:

1. *Dit artikel gaat over regionale waterkeringen in beheer van de waterschappen zoals aangewezen in artikel 2.2.*
2. *Op kaart 3 in bijlage II is voor de betreffende regionale waterkering of voor elk deel daarvan een veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde overschrijdingskans per jaar.*
3. *Gedeputeerde staten stellen een technische leidraad vast voor het ontwerp van regionale waterkeringen. Deze strekt tot aanbeveling voor het waterschap.*
4. *Gedeputeerde staten stellen voorschriften vast voor de door het waterschapsbestuur te verrichten beoordeling van het waterkerend vermogen van de regionale waterkeringen en stellen ten behoeve van die beoordeling de maatgevende hoogwaterstanden vast.*
5. *Gedeputeerde staten stellen, na overleg met waterschapsbestuur, het tijdstip vast waarop de verschillende regionale waterkeringen moeten voldoen aan de veiligheidsnorm, bedoeld in het tweede lid.*

Ter hoogte van de Willem van der Veldenweg bevindt zich een regionale waterkering. De gemiddelde overschrijdingskans van deze waterkering is 1/300 jaar. Dit geeft aan hoe groot de kans maximaal mag zijn dat er een overstrooming plaatsvindt. In toelichting paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de waterkering.

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:

1. *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;*
2. *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;*
 3. *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.*

Planspecifiek

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a). De ontwikkeling beoogt de realisatie van vier appartementen en zes woningen op de huidige percelen waar momenteel respectievelijk een voormalige school en agrarische gronden gevestigd zijn. Gezien de aard en schaal van het gebied past de beoogde ontwikkeling hier tussen. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie 3 Buitengebied

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:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van een kleinschalig appartementengebouw en zes woningen. De ontwikkeling is aan de linten van de Willem van der Veldenweg en Vriezenweg gelegen. Er is nauwelijks tot geen openheid aanwezig op locatie waardoor de ontwikkeling hier geen afbreuk aan doet. De nieuwe woningen zullen ingepast worden in de linten, waarmee dit aansluit bij de omgeving. In de huidige situatie is de planlocatie omringd door voornamelijk woningen. De beoogde ontwikkeling is dus passend op locatie en doet geen afbreuk aan de kwaliteiten.

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, moet voldoen 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 locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat bij onderhavig initiatief geen sprake is van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling, is sub b niet van toepassing. Bovendien betreft het hier geen locatie groter dan 3 hectare. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 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

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied bijna geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal meer ruimte zijn voor water om te infiltreren.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3000 per jaar) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied lager is dan in de omgeving. Dit is mogelijk een gevolg van de aanwezigheid van groen. De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van verharding, wat naar verwachting de mate van hittestress enigszins zal vergroten. Desalniettemin wordt deze toename als gering gezien waardoor dit niet voor belemmeringen zal zorgen.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging en de vergroening in het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;

4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan de punten 1 en 4 van de kernbeslissingen. Met de beoogde ontwikkeling worden vier appartementen gerealiseerd in een bestaand gebouw en zes woningen gebouwd. Het initiatief levert een bijdrage aan de woonbehoefte binnen de regio. Tevens wordt de groen-blauwe structuur niet uit het oog verloren. Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen, twee twee-onder-één-kap-woningen en vier middeldure appartementen in de regio Holland Rijnland. Binnen de regio is een groot tekort aan woningen. Het voorgenomen plan maakt de realisatie van tien woningen mogelijk, wat een positieve invloed heeft op het woningtekort in de regio. De ontwikkeling vindt ook plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan 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 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. In 2021 is de Omgevingsvisie op een aantal gebieden herzien. 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 de 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's 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

De planlocatie maakt voor wat betreft de Willem van der Veldenweg onderdeel uit van het gebiedstype 'agrarische linten'. Het gaat hierbij om linten die door de jaren heen zijn ontstaan en zich onderscheiden van het open landschap door een hogere bebouwingsdichtheid. Naast de agrarische activiteiten kennen ze ook woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen. Het beleid is hier gericht op het behouden van de agrarische linten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er ruimte is voor het incidenteel toevoegen van een woning, mits sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Hierbij wordt versterking/verbetering van de biodiversiteit ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het voorliggende initiatief maakt een kleinschalig appartementengebouw en zes woningen mogelijk door middel van inbreiding. De ontwikkeling vindt deels plaats op een maatschappelijke bestemming waar een voormalig schoolgebouw aanwezig is en deels op agrarische gronden. Hiermee komt de maatschappelijke bestemming te vervallen in een bebouwingslint waar overwegend wordt gewoond. Het initiatief is gericht op doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Bovendien wordt een leegstaand schoolgebouw getransformeerd naar een kleinschalig appartementengebouw, waarmee sprake is van kwaliteitswinst.

Binnen ieder dorp van de gemeente Kaag en Braassem zijn woningbouwinitiatieven mogelijk, waarbij grootschalige woningbouw (meer dan elf woningen) zich focust op de kernen. Bij voorkeur wordt gekozen voor het inbreiden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt hier echter buiten. Toch biedt de gemeente ruimte voor plannen die buiten dit gebied liggen, mits deze 'passend' zijn in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende woningen aanwezig. Tussen de woonbestemmingen aan de Vriezenweg liggen agrarische gronden. Door hier woningbouw te plaatsen worden deze bestemmingen met elkaar verbonden. Daarnaast worden de type woningen en de goot- en bouwhoogte afgestemd op de omgeving.

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

3.4.2 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de Welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Planspecifiek

Uit raadpleging van de welstandskaat blijkt dat het plangebied gelegen is in welstandsluw gebied. Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Daarnaast bevindt een deel van het plangebied binnen de grenzen van een rijksmonument. Dit deel is een onbebouwd stuk en zal niet voor belemmeringen zorgen. Het gedeelte waar het rijksmonument staat valt immers buiten de planlocatie. Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan het rijksmonument. Gesteld kan worden dat de Welstandsnota geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het globale bestemmingsplan en past binnen de geldende milieuwetgeving. Hiermee wordt aangetoond dat onderhavig project uitgaat van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

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.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Gelet op de beperkte omvang van het plan is, mede gelet op jurisprudentie, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2) of een andere activiteit als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is daarmee niet van toepassing. Een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit is daarom niet aan de orde.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. 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 gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief maakt woningen mogelijk. Daarmee wordt er een bestemmingswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik mogelijk gemaakt. Om die reden is een verkennend en nader bodem(water)onderzoek uitgevoerd (Grondslag, 38494, 30 augustus 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen.

- In de boven- en ondergrond van het terrein zijn lichte verhogingen van zware metalen en/of PAK aangetoond.
- Ter plaatse van de slootdemping direct ten westen van de voormalige basisschool is in de zandige bovengrond een sterke bijmenging aan slakken aangetroffen. In deze laag is een sterke verhoging aan nikkel en een matige verhoging aan kobalt aangetoond. Daarnaast zijn lichte verhogingen aan enkele andere zware metalen en PAK vastgesteld. De omvang van de verontreiniging met nikkel in de grond bedraagt circa 20 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaande aan de graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingsspot (boringen R3, 23 en 26) dient een plan van aanpak te worden opgesteld, dat ter akkoord wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.
- In de overige slootdempingen op het terrein zijn geen verdachte dempingsmaterialen aangetroffen.
- De sliblaag in de te dempen watergang wordt beoordeeld als klasse industrie. Het slib is tevens verspreidbaar op de aangrenzende oever.

Ten aanzien van het bovenstaande zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

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

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 (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

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,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied valt binnen de onderzoekszone van de Willem van der Veldenweg, Vriezenweg, Herenweg en Heiligegeestlaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Kragten, SRO074-0001, 29 augustus 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusie naar voren gekomen.

Wet geluidhinder

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de zoneplichtige wegen bedraagt ten hoogste 41 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De voorkeurswaarde wordt niet overschreden.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van goede ruimtelijke ordening is de belasting vanwege de cumulatieve geluidbelasting (incl. 30 km/uur-wegen) inzichtelijk gemaakt.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (inclusief 30 km/uur-wegen) bedraagt maximaal 57 dB. Daar maatregelen bij de bron of in de overdracht niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat geadviseerd voor de berekening van de geluidwering van de gevel ($G_{a,k}$) uit te gaan van deze gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen.

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel is officieel niet benodigd, daar geen gezoneerde bron een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. Echter, vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanwege een gecumuleerde belasting van 57 dB wordt om een binnenniveau van 33 dB te garanderen een geluidwering van de gevel van 24 dB geadviseerd.

Bij nieuwbouw in combinatie met mechanische balansventilatie wordt voornoemde geluidwering van de gevel zondermeer gehaald. Wordt gekozen voor natuurlijke ventilatie dan dient ter waarborging van het binnenniveau een geluidwering gevel onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

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

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 fijn stof (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'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. 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 PM₁₀ 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit tien woningen meer dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het project is 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 15,8 µg/m³ PM₁₀, 8,3 µg/m³ PM_{2,5} en 14,2 µg/m³ NO₂. Daarmee wordt er aan de wettelijke grenswaarden voldaan.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect 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 alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

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 (editie 2009) 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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier appartementen in een bestaand gebouw en zes woningen aan de Willem van der Veldenweg en Vriezenweg. Hiermee is sprake van het toevoegen van

een gevoelige bestemming. Er dient getoetst te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Daarnaast dient inzichtelijk gemaakt te worden of bedrijven in de omgeving in de mogelijkheden beperkt worden.

Het plangebied ligt in een gebied met woon-, maatschappelijke-, agrarische- en enkele bedrijfsbestemmingen. Hierdoor is het aan te merken als gemengd gebied en is er sprake van gereduceerde richtafstanden.

Agrarische gronden

In de bestaande situatie zijn in de directe omgeving van het plangebied gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Indien op het agrarisch land kan worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen, dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de gevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De naast het plangebied gelegen agrarische gronden zijn volgens het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Holland bestemd als 'leefgebied dooradering'. Deze gronden zijn al langer dan vijf jaar in gebruik als grasland. Volgens het Rijk wordt een perceel waarop minstens vijf jaar achter elkaar gras wordt geteeld in het zesde jaar blijvend grasland. Daarmee mag de teeltvorm niet worden gewijzigd naar een teeltvorm waarbij wel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Derhalve kan gesteld worden dat dit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bedrijven in omgeving

Aan de Willem van der Veldenweg 69 en aan de Willem van der Veldenweg 75 bevinden zich twee bedrijfsbestemmingen. Hier zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 10 m geldt in gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en deze bedrijfsbestemmingen zijn circa 40 m en 100 m, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied.

Er bevindt zich direct aan de noordzijde van de planlocatie een kerk, St. Jan de Doperkerk. Hier geldt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. De gronden van de planlocatie en de kerk grenzen aan elkaar, wat resulteert in een situatie waarin de vereiste richtafstand niet wordt gehaald. De afstand tot het beoogde appartementengebouw, ter plaatse van de bestaande school, bedraagt evenwel circa 14 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand.

Conclusie

Gelet op voorstaande is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening vanuit het aspect milieuzonering. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect milieuzonering en dat ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

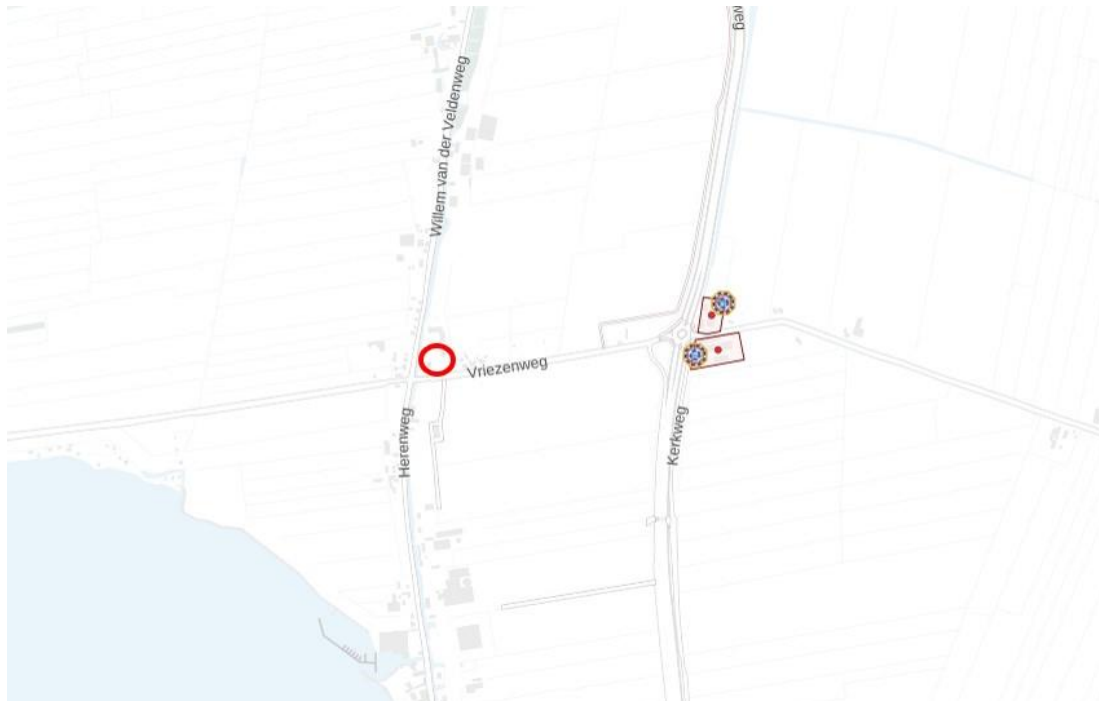
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten 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.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling van woningen is er sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten. Daarom dienen de veiligheidsrisico's voor de beoogde ontwikkeling getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart (Atlas Leefomgeving) ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld, bron: Atlas Leefomgeving)

Bij een incident met een LPG-tankwagen op de N207 kan een BLEVE ontstaan. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten wijzigt niet na de realisatie van het plan. De hulpdiensten kunnen het gebied via lokale wegen bereiken om de omvang van een ramp te beperken.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen liggen op circa 650 m afstand en vormen daarmee geen belemmering. Ook worden er met onderhavig initiatief geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

De planlocatie is op een afstand van ongeveer 3 kilometer gelegen van de rijksweg A4. De A4 heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer als gevolg van het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3. Dit houdt voor onderhavig plan in dat er rekening mee gehouden moet worden dat bij een calamiteit met toxische stoffen op de A4 een gifwolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken. Gelet op het maatgevende scenario en de afstand tot de risicobron kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De N207 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Deze weg is niet meer opgenomen in de telgegevens van Rijkswaterstaat en behoort niet tot het Basisnet. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de vervoershoeveelheden aan gevaarlijke stoffen beperkt zijn. De afstand tot de weg vanaf het plangebied bedraagt ca. 380 m. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is, in verband met het transport van LT2 (toxische vloeistoffen), wel binnen het invloedsgebied van het groepsrisico gelegen. Uit de onderzoeksrapportage

(2012) horende bij het bestemmingsplan 'N207' blijkt dat de hoogte van het groepsrisico 0,003 van de oriëntatiewaarde is. De beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico zeer beperkt verhogen. Gelet op de lage oriëntatiewaarde zijn nieuwe berekeningen niet vereist (Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 8).

Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 7). Bij een incident met toxische stoffen op zowel de N207 als de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Er wordt geadviseerd om ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties centraal en eenvoudig uitschakelbaar en afsluitbaar te laten zijn. Daarmee kunnen personen voldoende beschermd worden in geval van een giftige gaswolk.

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 zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn 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' vrijstellingbesluit 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

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met de herontwikkeling van het terrein wordt een aantal bomen gekapt. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Hiertoe is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 2023-0873, d.d. 13 december 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan kunnen de meeste soorten uitgesloten worden. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en ransuil. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart - 15 juli).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende

vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing en te saneren groenstructuren een relevante functie heeft voor vleermuizen en ransuil (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 9,7 km afstand, te weten het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Om te bepalen wat de effecten als gevolg van stikstofemissie op Natura 2000-gebieden zijn, is een AERIUS-berekening uitgevoerd zie bijlagen bij toelichting bijlage 4. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet groter is dan 0,00 mol/ha/j op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

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

4.8 Water

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 Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e 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 21e 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 21e 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.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

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

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- 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.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

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 volgorde 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.

Planspecifiek

Watercompensatie

In het noordwestelijke deel van het plangebied wordt een watergang gedempt. Dit wordt, conform het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland één op één gecompenseerd in de vorm van het verbinden van twee watergangen direct ten noordoosten van het plangebied.

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert voorts het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. Met de beoogde herontwikkeling zal de oppervlakte aan verharding met meer dan 500 m² toenemen. Om die reden is watercompensatie noodzakelijk. In onderstaande verhardingsbalans is aangegeven welke compensatie noodzakelijk is.

	Bestaand (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	454	911
Verharding	112	949
Half verharding	139	152
Totaal	705	2.012

De totale verhardingstoename bedraagt 1.308 m². Van deze toename dient 15% gecompenseerd te worden, wat resulteert in 196 m². Tevens wordt er in het plangebied een watergang gedempt met een oppervlakte van 135 m². In totaal moet er 332 m² worden gecompenseerd. De benodigde watercompensatie wordt aan de noordoostzijde van het plangebied opgelost. Hier wordt de bestaande watergang verlengt en verbreed met een oppervlakte van 351 m². Daarmee wordt er voldoende water gecompenseerd en voldoet het plan aan de eisen van het waterschap.

Waterkeringen

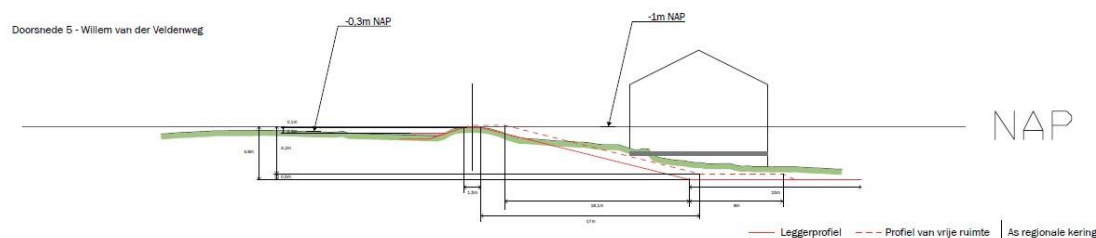
Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied binnen kern- en beschermingszone van een regionale waterkering is gelegen.

- Wanneer het bouwwerk zich binnen de kern- en beschermingszone bevindt, maar buiten het profiel van vrije ruimte en niet boven op de kruin, dan zijn bouwwerken daar onder voorwaarden toegestaan.
- Wanneer het bouwwerk zich binnen de kern- en beschermingszone bevindt en binnen het profiel van vrije ruimte, geldt voor het bouwen binnen de bebouwde contouren het 'nee, tenzij'-principe, bouwwerken zijn daar in beginsel niet toegestaan. Eventueel kan een zelfstandige, onafhankelijke waterkering als vervangende waterkering worden aangelegd waarvoor de sterkte aangetoond moet worden voor een periode van honderd jaar.

Het waterkerend vermogen mag niet worden aangetast. Daartoe dient het bouwwerk te voldoen aan een veiligheidsfactor. Dit moet worden aangetoond tijdens de uitvoering en in de eindsituatie. De bebouwing mag geen belemmering vormen voor inspectie, beheer en onderhoud. Dit dient aangetoond te worden met een beheer- en onderhoudsplan voor de levensduur van de (vervangende) waterkering. Er dient rekening gehouden te worden met de eisen vanuit het waterschap voor het bouwen in de beschermingszone.

Voor het bouwen in de zones van de waterkering zal een watervergunning worden aangevraagd. Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eisen van het waterschap. Er worden geen bouwwerken gerealiseerd op de kruin van de waterkering. Ook worden alle bouwwerken (ook rioolleidingen

en -putten) inclusief fundering en isolatie (behalve palen) boven het profiel van vrije ruimte gerealiseerd, zie onderstaande afbeelding.



Doorsnede Willem van der Veldenweg (bron: Buro SRO)

Waterafvoer

De nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater wordt gescheiden en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Schuilen

Het plangebied ligt in een polder waarbij het waterpeil bij een bres in de polderdijk kan oplopen tot meer dan 2,5 meter. Schuilen kan op een hoger gelegen verdieping. Daarnaast is veilig gebied (andere polder) direct nabij.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Er zal een watervergunning aangevraagd worden, waarbij nadere uitwerking plaats zal vinden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 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

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Hierbij geldt dat bij bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op de bepalingen van de dubbelbestemming is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (Transect b.v., 23070070, 21-11-2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5). Navolgend is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er in het westen van het plangebied een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd geldt. Verder liggen in een deel van het plangebied slappe wadafzettingen van de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer. Er zijn enkele recente ophooglagen aangetroffen. In de top van de wadafzettingen zijn geen aanwijzingen gevonden voor tijdelijke

bewoonbare omstandigheden (vegetatieniveaus, intact veen, rijping of kwelderafzettingen). Ook is er geen sprake van een gefaseerde vorming van de top van de wadafzettingen. Tussen de ophooglaag en de bouwvoor was geen sprake van intact veen. Op basis van deze resultaten is de lage archeologische verwachting op de resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Nieuwe Tijd uit het bureauonderzoek bevestigd. In het westelijke deel blijft echter de hoge verwachting gelden. Hier is in het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting vastgesteld op basis van de historische kaarten en de ligging van het gebied aan een ontginningsas.

Op basis van dit onderzoek is alleen in het westen van het plangebied een hoge archeologische verwachting vastgesteld. In de rest van het plangebied geldt een lage verwachting. Geadviseerd wordt om in het westen een dubbelbestemming archeologie op te nemen met de huidige onderzoeksgrenzen (150 m² en niet dieper dan 30 cm -Mv). Hier is in het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting vastgesteld op basis van de historische kaarten en de ligging van het gebied aan een ontginningsas. Voor wat betreft het deel met een lage verwachting wordt geadviseerd om geen nadere uitwerking in het bestemmingsplan op te nemen. Vanwege deze verwachting zijn in dit gedeelte van het plangebied geen aanvullende maatregelen of vervolgonderzoek nodig. De contour van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is vergeleken met het huidige bestemmingsplan verkleind. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Kaag en Braassem).

Conclusie

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

4.9.2 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 bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied en de bestaande bebouwing betreft geen karakteristiek pand of rijksmonument. Ook zijn er geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied. Grenzend aan de planlocatie bevindt zich een rijksmonument. De boogde ontwikkeling heeft verder geen invloed op dit monument.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

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 wegstijgt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers 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

De ontwikkeling van vier appartementen en zes woningen brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in het 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' gebied. In de navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	7,6	30,4
Koop, appartement, midden	4	6	24
Totaal	10	-	70,8

De totale verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt bedraagt 70,8 verkeersbewegingen per etmaal. De twee-onder-één-kap die zich langs de Vriezenweg bevindt, zal worden ontsloten via een eigen inrit op deze weg. De ontsluiting van het plangebied wordt aan twee kanten geregeld. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de bestaande weg op het perceel van de kerk. Aan de zuidzijde wordt een toegangsweg gerealiseerd die aansluit op de Vriezenweg. Deze wegen worden met elkaar verbonden, waarop de overige twee-onder-één-kap, de vrijstaande woningen en de appartementen worden aangesloten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt 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.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. 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 of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Beleidsregel Parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen zijn de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in het 'buitengebied'. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'.

Soort woning	Aantal	Gemiddelde parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	2	2,4	4,8
Twee-onder-een-kap	4	2	8
Etage, middelduur (62-120 m ²)	4	1,9	7,6
Totaal	10	-	20,4 (=21)

Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen wordt het parkeren op eigen terrein geregeld waar genoeg ruimte voor is. Daarnaast voorziet het initiatief in een parkeermogelijkheid voor de aangrenzende kerk.

Het is primair van belang te benadrukken dat de voorgestelde parkeerplaats specifiek bedoeld is om te voorzien in de piekmomenten van de kerk, zoals bij uitvaarten, Kerst en Pasen. Deze zal hoofdzakelijk worden benut gedurende de dag en vroege avond, en zal niet dienen als een openbare parkeerplaats voor willekeurige bezoekers. Deze beperking kan effectief worden geïmplementeerd door bijvoorbeeld een slagboom, waardoor enkel de kerk toegang toe heeft.

Deze beperkte toegang zal hinderlijke gevolgen, zoals geluidsoverlast in de nachtelijke uren, stationair draaiende motoren, en het parkeren van werkbusjes, voorkomen. De parkeerplaats zal immers uitsluitend worden gebruikt door bezoekers van de kerk tijdens piekmomenten, waardoor de frequentie van voertuigbewegingen en de duur van stilstaan minimaal zijn.

Bovendien, door de beperkte toegang en het specifieke gebruik van de parkeerplaats, wordt het aantal voertuigen dat deze zal bezoeken aanzienlijk beperkt, wat bijdraagt aan het minimaliseren van geluidsoverlast, geuroverlast, en het behoud van de esthetische waarde van de omringende woningen. Het landschappelijk karakter van het gebied zal worden behouden door gebruik te maken van 'gewapend gras', wat hetzelfde visuele effect geeft als de huidige situatie.

Door deze specifieke inrichting en het beperkte gebruik van de parkeervoorziening worden mogelijke overlastsituaties tot een minimum beperkt, en wordt de karakteristiek van de omgeving behouden.

Onderstaande afbeelding geeft de verdeling van de privé en openbare parkeerplaatsen weer.



Parkeerbalans plangebied (rood: eigen terrein, oranje: openbaar, geel: parkeerplaatsen t.b.v. kerk)

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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer 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.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 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 bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- 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).

5.4 Wijze van bestemmen

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

Maatschappelijk

Gronden aan de noordoostzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gaat hierbij om een parkeerterrein ten behoeve van de aangrenzende kerk. Dit parkeerterrein mag enkel tijdens de piekmomenten van de kerk en voor religieuze doeleinden gebruikt worden. Om het open weidelandschap te behouden is het niet toegestaan om de parkeervoorzieningen anders dan een volledig open en groen beeld in te richten. Er zijn hier uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de rest van het plangebied, bedoeld voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en toegangswegen toegelaten, ook ten dienste van aanliggende bestemmingen. De woningen en appartementen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd te worden. Er zijn binnen het plangebied in totaal tien wooneenheden toegelaten. De maximum goot- en bouwhoogten en de maximale inhoudsmaat zijn in de regels opgenomen.

Leiding - Hoogspanning

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met daar bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

Waarde - Archeologie 1

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Dit geldt, op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek, voor het oostelijke gedeelte van het plangebied.

Waterstaat - Waterkering

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkeringen. Dit geldt voor het westelijke deel van het plangebied, zoals op de verbeelding weergegeven.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak 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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 9 september 2023 gestuurd naar de overlegpartners: provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden en hoogheemraadschap van Rijnland.

Daarnaast is in het bestemmingsplan rekening gehouden met het advies van Omgevingsdienst West-Holland (advies d.d. 13 oktober 2023).

Hieronder zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat, met - waar nodig - een gemeentelijke reactie in cursief.

Provincie Zuid-Holland (ingekomen op 24 oktober 2023)

Het planvoornemen is in een eerdere fase al besproken op het gemeentehuis met de initiatiefnemers. Daar zijn opmerkingen gemaakt op basis van de toenmalige schets. Bij het invullen van het e-formulier, om het voorontwerpbestemmingsplan aan te leveren bij de provincie Zuid-Holland, bleek dat deze adviezen zijn opgevolgd. Op basis van dit formulier kan gesteld worden dat het plan niet strijdig was met provinciale belangen en dat het dus niet opgestuurd hoefde te worden.

Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen op 23 oktober 2023)

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. VRHM heeft een advies uitgebracht ten aanzien van de fysieke veiligheid.

a. VRHM merkt op er niet duidelijk is of wordt voldaan aan de minimale wegafmetingen voor hulpdiensten binnen het plangebied en dat het appartementencomplex enkel via één weg te bereiken is. Geadviseerd wordt om het beleidsdocument voor bluswatervoorziening en bereikbaarheid te volgen.

De weg in het plangebied heeft een breedte van 5 m en voldoet daarmee aan het beleid van de VRHM. Daarnaast is het appartementencomplex na deze herontwikkeling zowel via de Willem van der Veldenweg als de Vriezenweg bereikbaar. Het plangebied is voldoende bereikbaar.

b. Ten aanzien van de bluswaterwinning is er nabij het plangebied niet binnen 100 meter een brandkraan aanwezig. Wel is er open water aanwezig welke in deze situatie kan volstaan in de benodigde

bluswaterwinning voor offensieve bluswaterwinning. Daarbij moet het water wel voldoende schoon en diep zijn. Daaraan wordt op dit moment getwijfeld, periodiek onderhoud tegen plantengroep is nodig om het water op een minimale diepte van 1 meter te houden.

Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten.

Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen op 6 november 2023)

Het Hoogheemraadschap geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan en geeft een positief wateradvies.

a. Het Hoogheemraadschap merkt op dat de watergang zuidelijk gelegen van de planlocatie primair water is. Zij adviseert deze op te nemen op de plankaart.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is de bestemming 'Water' niet opgenomen. Er is voor gekozen om dit ook nu niet op te nemen op de plankaart. Daarnaast laat de bestemming 'Wonen' toe dat hier water of duikers gerealiseerd mogen worden.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 24-24a' heeft vanaf 21 december tot en met 31 januari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).