

bestemmingsplan

Willem van der Veldenweg

33a, Leimuiden

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPWVDVELDENWEG33A-VAS1

Datum: 2024-05-03

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR220008

Opdrachtgever: ENZO architectuur & interieur

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	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	12
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Ecologie	33
4.8 Water	34
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10 Verkeer en parkeren	38
5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Verbeelding	40
5.3 Planregels	40
5.4 Wijze van bestemmen	41
6 Economische uitvoerbaarheid	42
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	43
7.3 Verslag zienswijzen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Willem van der Veldenweg 33a te Leimuiden te herontwikkelen. Daarbij is het voornemen om de bedrijfsactiviteiten van PW Bouwgroep te verplaatsen naar een locatie elders en de bedrijfsbebouwing van PW Bouwgroep, die bestaat uit een bedrijfsgebouw, twee overkappingen en een berging, te slopen. Hiervoor in de plaats wordt beoogd een appartementengebouw met tien appartementen te realiseren. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 17 juni 2013. De gronden beschikken over een bedrijfsbestemming. Voor het aan de weg gelegen gedeelte van het perceel is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet toegestaan. Het geldende bestemmingsplan staat het realiseren van tien appartementen niet toe.

Op 10 maart 2021 is een principeverzoek ingediend voor onderhavig initiatief. Het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem heeft als reactie hierop op 29 juni 2021 laten weten 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. Met dit bestemmingsplan komt de bedrijfsbestemming in zijn geheel te vervallen en worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen.

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 A, perceel 4569 en 4568. De delen van de percelen 3584 en 4410 die thans een bedrijfsbestemming hebben behoren tevens tot het plangebied.

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de bedrijfswoning en de achterliggende bedrijfsgronden aan de Willem van der Veldenweg 33a. Rondom het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen en agrarische gronden.

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



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 17 juni 2013. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bestemming 'Tuin' aan de zuidwestzijde.

Binnen de bedrijfsbestemming is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 m. Daarnaast mag het maximum bebouwingspercentage 20% bedragen. Bedrijfswoningen mogen eveneens uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden en hebben een maximum bouwhoogte van 9 m en een maximum goothoogte van 4 m.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bij de bestemming 'Tuin' behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', waarop tevens de aangrenzende bestemmingsplannen 'Buitengebied Oost' en '1e Herziening Buitengebied Oost' zichtbaar zijn.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', 'Buitengebied Oost' en '1e Herziening Buitengebied Oost', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het gehele plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en gedeeltelijk (oostzijde) 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.

Binnen de bedrijfsbestemming is het realiseren van 10 appartementen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning 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

In de huidige situatie zijn er in het plangebied een bedrijfsgebouw met overkappingen en een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijfsgebouw wordt gebruikt als bedrijfsloods voor PW Bouwgroep. De omliggende gronden zijn verhard met stelconplaten en worden volledig gebruikt als buitenopslag voor het bedrijf. Bij de bedrijfswoning is aan de achterzijde een buitenruimte aanwezig, terwijl aan de voorzijde geparkeerd kan worden. Het terrein is te bereiken door middel van een inrit aan de Willem van der Veldenweg. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en enkele agrarische bedrijven te vinden.

Grenzend aan het plangebied hebben de percelen 3584 en 4410 deels de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze gronden behoren bij de woning(en) aan de Willem van der Veldenweg 35 en/of 37 en worden als 'Wonen' of 'Tuin' bestemd. Hiermee komt de bestemming 'Bedrijf' volledig te vervallen en wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

Binnen het plangebied is sprake van een behoorlijk hoogteverschil. De bedrijfswoning ligt op dezelfde hoogte als de Willem van der Veldenweg en daarmee enkele meters hoger dan de bedrijfsgronden. De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing.

Navolgende afbeeldingen tonen een situatietekening van de huidige situatie van het plangebied en aanzichten vanaf de Willem van der Veldenweg.





Aanzicht van de bedrijfswoning vanaf de Willem van der Veldenweg (bron: ENZO architecten)



Aanzicht achterliggend deel plangebied vanaf de Willem van der Veldenweg (bron: Tekenen- en adviesbureau J.M. Zevenhoven)

Navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie in het plangebied (bron: Tekn- en adviesbureau J.M. Zevenhoven)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Willem van der Veldenweg 33a te Leimuiden te herontwikkelen. Daarbij is het voornemen om de bedrijfsactiviteiten van PW Bouwgroep te verplaatsen naar een locatie elders en de bedrijfsbebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats wordt beoogd een appartementengebouw met tien appartementen te realiseren. De appartementen zijn bedoeld voor starters en vallen binnen de segmenten goedkoop (tot 65 m²) en middelduur (65 - 120 m²). Er wordt één appartement kleiner dan 65 m² gerealiseerd en 9 appartementen van 65 - 120 m². De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Op navolgende afbeeldingen worden een situatietekening en een bovenaanzicht van het perceel weergegeven.



Situatietekening beoogde situatie (bron: ENZO architectuur & interieur)



Bovenaanzicht beoogde situatie (bron: ENZO architectuur & interieur)

Zoals op bovenstaande afbeeldingen zichtbaar is wordt het nieuwe appartementengebouw haaks op de weg, achter de bedrijfswoning gesitueerd. Op de begane grond worden vijf appartementen gerealiseerd met aan de zuidkant een kleine tuin. Op de eerste verdieping worden eveneens vijf appartementen gerealiseerd met elk een balkon. Deze appartementen zijn via een trap en balustrade aan de buitenzijde van het gebouw bereikbaar. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Ten noorden van het plangebied worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplekken zullen halfverhard zijn. Daarnaast worden hier ook de 10 bergingen behorende bij de appartementen gerealiseerd. De appartementen worden ontsloten via de bestaande ontsluiting. In [paragraaf 4.10](#) wordt nader op de aspecten verkeer en parkeren ingegaan.

Op navolgende afbeeldingen zijn twee impressies van het beoogde gebouw weergegeven.



Impressie van het appartementengebouw (bron: ENZO architectuur & interieur)



Impressie van het appartementengebouw (bron: ENZO architectuur & interieur)

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. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen. Deze nationale belangen zijn dan 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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

- 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 bij 12 nieuwe woningen. In het onderhavige geval worden 10 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Omdat ter plaatse van het voorgenomen plan reeds de bestemming 'Bedrijf' geldt, het plangebied deel uitmaakt van de lintbebouwing van de Willem van der Veldenweg en behoort tot het stedenbouwkundig samenstel van de kern Leimuiden, dient het plangebied aangemerkt te worden als bestaand stedelijk gebied.

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 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 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 hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

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

2. Ambities en sturing

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

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

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' 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. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd op de plek van de huidige bebouwing en verharding. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de 'droogmakerij (klei)' 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. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter en vindt niet plaats op de ringdijk of in

het lint. Aan de bedrijfswoning in het lint zijn geen ingrepen voorzien. De droogmakerij, het dijklint en de ringdijk worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als gelegen in de 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. De nieuwe woningen zijn passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Leimuiden en sluiten aan op de omgeving. De materialen en het groen dat bij de ontwikkeling wordt toegevoegd zorgen voor een goede overgang van dorp naar het landschap. Er wordt aangesloten bij de karakteristieken van de dorpsrand, waarvan de ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van het initiatief.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenomde 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 worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Linten blijven linten

Het plangebied bevindt zich aan een boezemlint, een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater: het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Het zijn over het algemeen oude linten met cultuurhistorische waarde. De bebouwing ligt met de voorkant naar het water en ligt hoger dan de omgeving. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het talud van de kade goed zichtbaar. Omdat de meeste boezemlinten vrij dicht bebouwd zijn en bebouwing op het talud staat, is er niet veel ruimte voor ontwikkelingen. Het streven is om de openheid van het landschap te waarborgen. Het lint wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Aan de bestaande bedrijfswoning in het lint worden geen ingrepen gedaan. De nieuwe bebouwing wordt achter deze woning gesitueerd, zodat de doorzichten niet aangetast worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ambities die volgen uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aangesloten bij 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 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

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 1/100 jaar. Dit geeft aan hoe groot de kans maximaal mag zijn dat er een overstroming plaatsvindt. In 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.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a). De ontwikkeling maakt 10 woningen mogelijk op een perceel dat nu als bedrijfsterrein in gebruik is. De ruimtelijke ontwikkeling beperkt zich tot het huidige bedrijfsperceel en past bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in 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. De ontwikkeling is aan het lint van de Willem van der Veldenweg voorzien. Dit is een bebouwingslint aan de zuidzijde van de kern van Leimuiden en maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, ondanks dat het op kaart 14 is aangewezen als buitengebied. Het onderscheid met het

buitengebied blijft vergelijkbaar met de huidige situatie, omdat in het plangebied de bestaande bedrijfsloods en overkappingen worden gesloopt en daarvoor in de plaats een appartementengebouw wordt gebouwd. Deze nieuwe appartementen worden ingepast in het bestaande bebouwingslint, waarmee dit passend is op de locatie. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd en verhard. Dit zal met de beoogde ontwikkeling in positieve zin veranderen.

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 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 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 (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 hoger is dan in de omgeving. Dit is mogelijk een gevolg van de huidige verharding. Door het verwijderen van verharding en het toevoegen van groen zal de hittestress in het plangebied naar verwachting afnemen. Door de groene ligging en nabijheid van water zal naar verwachting de hittestress in het plangebied geen belemmering vormen.

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 dient er geconcludeerd te 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 ontwikkeling van in totaal 10 kleine appartementen wordt voorzien in woningen in een goedkoop/middelduur segment. Daarnaast zijn de woningen op de begane grond gelijkvloers en daardoor toegankelijk voor ouderen. 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 Woonagenda Holland Rijnland 2023

In de Woonagenda Holland Rijnland 2023 is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal en subregionaal geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte. Om hieraan te voldoen heeft de regio een aantal afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tot en met 2030 en daarna. De regio wenst 30.500 woningen toe te voegen tussen 2021 en 2030. Het aantal te bouwen woningen is verdeeld onder de drie subregio's van Holland Rijnland.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de subregio Oost. Voor de subregio Oost is er in de periode 2021 tot 2030 een woningbehoefte van 9.500 tot 11.000 extra woningen. In deze subregio is de planvoorraad onvoldoende om tegenvallers op te kunnen vangen. Er zijn dan ook nieuwe plannen nodig om aan de woningopgave te voldoen. De ontwikkeling van 10 woningen levert hier een bijdrage aan.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de 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 onderdeel uit van het gebiedstype 'kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekent dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is.

De kern Leimuiden valt naast Roelofarendsveen, Oude Wetering en Woubrugge onder 'centrum dorps'. In deze kernen is een relatief hoog voorzieningenniveau en inwoneraantal. De gemeente wil hier het voorzieningenniveau in stand houden en verder opwaarderen. Daarnaast moet er een passende woning voor iedereen beschikbaar zijn in een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

Het voorliggende initiatief maakt 10 appartementen mogelijk door middel van inbreiding. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijfsterrein. Hiermee komt een bedrijfsbestemming te vervallen in een bebouwingslint waar overwegend wordt gewoond. Dit wordt in de omgevingsvisie ook als wenselijk

omschreven. De nieuwe woningen leveren een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente, specifiek aan de behoefte naar appartementen. De kern Leimuider wordt verder versterkt.

Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen. Wat betreft klimaatadaptatie verbetert de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied bestaat vrijwel volledig uit verharding. Het initiatief zorgt voor een vermindering van het verhard oppervlak (zie [hoofdstuk 2](#) en [paragraaf 4.8](#)), omdat er groen en halfverharding wordt aangelegd. Daardoor is er minder kans op wateroverlast en kan water gemakkelijker infiltreren in de bodem.

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. Tevens bevindt er zich geen monumentale bebouwing binnen het plangebied. 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

Het bestemmingsplan bevat geen activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder mogelijkheid d: het plan wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Met het voorliggende plan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij 10 nieuwe appartementen gerealiseerd worden. Gelet op de omvang van het plangebied, de omvang van de te slopen bebouwing en de realisatie van slechts 10 woningen, wijzigt het totale bouwvolume niet substantieel. Tevens is de ontwikkeling te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

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

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik van de gronden voor wonen is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in de fundatie uitgevoerd (Grondslag, 31 maart 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, minerale olie en/of PAK kunnen worden verwacht is bevestigd. In de kleiige ondergrond zijn lichte verhogingen aan enkele zware metalen en/of PAK aangetoond. Het grondwater bevat een lichte verhoging aan naftaleen. Deze verhogingen kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties (bijvoorbeeld als gevolg van het (langdurig) menselijk gebruik van de locatie) en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese, dat het fundatiemateriaal verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de fundatie is met het verkennend onderzoek in geringe mate asbest aangetroffen. Het asbestgehalte is kleiner dan de toetswaarde voor nader onderzoek en grenswaarde voor hergebruik.

Conclusie

De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de woningen en de bijbehorende tuinen nog niet voldoende is onderzocht. Er dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden na sloop van de bebouwing. Uiterlijk twee weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet het aanvullend bodemonderzoek, waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor de nieuwbouw, bij het bevoegd gezag zijn aangeleverd. Met het aanvullend bodemonderzoek moet de grond tot minimaal 1,0 m-mv onderzocht worden. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde plan.

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, verzorgingstehuizen, 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Wegverkeerslawaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Leimuiden binnen de geluidzone van de Willem van der Veldenweg (op 33 m), de Molenkade (op 67 m), de Vriezekaap Zuid (op 141 m) en de Dorpsstraat (op 173 m). Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, 3 maart 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

De geluidbelasting door wegverkeer op de maatgevende Willem van der Veldenweg bedraagt ten hoogste 42 dB op de gevels van de hoogste geluidbelaste woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door geen van de overige wegen overschreden. Een hogere waarde voor wegverkeer op deze locatie is niet nodig.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan zonder maatregelen. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 47 dB zonder aftrek. Er zijn voor een nieuwbouwsituatie geluidwerende voorzieningen nodig voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Omdat deze waarde op geen van de wegen wordt overschreden bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Verkeersaantrekkende werking

De beoogde appartementen hebben een verkeersaantrekkende werking van 41 verkeersbewegingen per etmaal, wat een toename is van 19,4 verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie (zie paragraaf 4.10.1). Daarbij dient opgemerkt te worden dat het vrachtverkeer dat het aannemersbedrijf aantrekt komt te vervallen. Gelet op de beperkte toename en het komen te vervallen van het vrachtverkeer zal er bij de bestaande woningen aan de Willem van der Veldenweg 33 en 33a geen toename aan geluidbelasting vanwege wegverkeer ervaren worden.

Warmtepompen

De appartementen worden voorzien van warmtepompen. Op de begane grond aan de westgevel komen vijf buitenunits te staan. De twee aangrenzende appartementen aan de westzijde van het appartementengebouw beschikken niet over een te openen raam of deur in de westgevel. Daarmee hoeft er voor de westgevel niet getoetst te worden aan artikel 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit. Voor de noord- en zuidgevel geldt dat de geluidbelasting als gevolg van de buitenunits door de afschermende werking van de westgevel, waar de buitenunits direct tegenaan geplaatst worden, niet meer dan 40 dB zal zijn.

De bestaande woning aan de Molenkade 6 bevindt zich op een afstand van circa 65 m tot de buitenunits bij de warmtepompen. Gezien deze ruime afstand is redelijkerwijs uitgesloten dat de geluidbelasting op de woning aan de Molenkade 6 meer dan 40 dB is. Ook voor de overige woningen in de omgeving zal hieraan voldaan worden vanwege de afschermende werking van het beoogde appartementengebouw.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde 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 $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

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 µg/m³, 8 µg/m³ en 14 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

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 10 nieuwe woningen aan de Willem van der Veldenweg en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. 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 vrijwel uitsluitend woonbestemmingen. Met deze wijziging van de bestemming is geen sprake meer van een gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Er is geen sprake van gereduceerde richtafstanden.

Bedrijven in de omgeving

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' beschikken de gronden van de Willem van der Veldenweg 13 over een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt de richtafstand 30 m. Met een afstand van ca. 95 m tot het plangebied wordt hier ruim aan voldaan.

Aan de Willem van der Veldenweg 2 en de Vriezekoep Zuid 1 bevinden zich eveneens twee bedrijfsbestemmingen. Ook hier zijn bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 30 m geldt. De afstand tussen het plangebied en deze bedrijfsbestemming bedraagt 110 m, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk of rustig buitengebied.

Aan de Willem van der Veldenweg 43 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Deze bevindt zich op meer dan 100 m van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering.

Willem van der Veldenweg 41

Het agrarisch bedrijf aan de Willem van der Veldenweg 41 heeft gronden nabij het plangebied ten behoeve van sierteelt in gebruik. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Gelet op de planologische mogelijkheden (teelt van fruitbomen, bosbouw of bollenteelt is niet toegestaan) zal er sprake zijn van relatief lage bespuiting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van de mensen in de omgeving.

De gronden die in gebruik zijn voor sierteelt bevinden zich ten zuidwesten van de woonbestemming. Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Deze afstand is echter indicatief. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Hierbij dient de afstand en situatie dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitniveau ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m als voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een haag, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden.

Tevens wordt bij de afstand van 50 m uitgegaan van gewasbespuiting zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Daarmee gelden strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

Tussen de gronden en de beoogde woonbestemming ligt een strook van ca. 20 m breed die niet gebruikt wordt ten behoeve van sierteelt. Volgens het geldende bestemmingsplan kan het hele agrarische perceel echter worden gebruikt voor sierteelt. Er kan eventueel sierteelt plaatsvinden tot enkele meters van de plangrens. In de huidige situatie is dat niet het geval. Ten noorden en oosten van de sierteeltgronden zijn watergangen aanwezig. Volgens de regelgeving mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater kunnen komen. Met een spuitvrije zone en toepassingsseisen van de chemische middelen kan ervan uitgegaan worden dat de drift van de middelen niet via de watergangen bij het woonperceel kan komen. Daarnaast bevindt zich tussen de sierteeltgronden en het plangebied een groen gebied met bomen en struiken. Ook worden de tuinen voorzien van een haag, die als afscherming fungeert. Dit groen zal ervoor zorgen dat eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen tegengehouden zullen worden. In de planregels is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er een bladhoudende haag aangeplant en in stand gehouden moet worden. Echter kan de sierteelt op ca. 8 m afstand plaatsvinden. Er zal aan de

toekomstige bewoners geadviseerd worden om ramen en deuren te sluiten zodra het spuiten plaatsvindt om de nadelige gevolgen voor de gezondheid zo klein mogelijk te maken. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op de gronden met een agrarische bestemming ten westen van het plangebied zullen werkzaamheden plaatsvinden met landbouwmachines. Bovenstaand is ingegaan op de effecten vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Naast dit aspect is het aspect geluid relevant bij de inzet van landbouwmachines. In de feitelijke situatie bedraagt de afstand van het plangebied tot de gronden waar in een bepaalde mate landbouwmachines actief zullen zijn minimaal 20 m. De betreffende teeltvorm bestaat uit sierteelt waar de frequentie en de omvang van de landbouwmachines die ingezet worden relatief beperkt zijn. Daarmee kan geluidhinder vanwege landbouwmachines redelijkerwijs uitgesloten worden en vormt dit aspect geen belemmering voor een woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde appartementen.

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.

4.6 Externe veiligheid

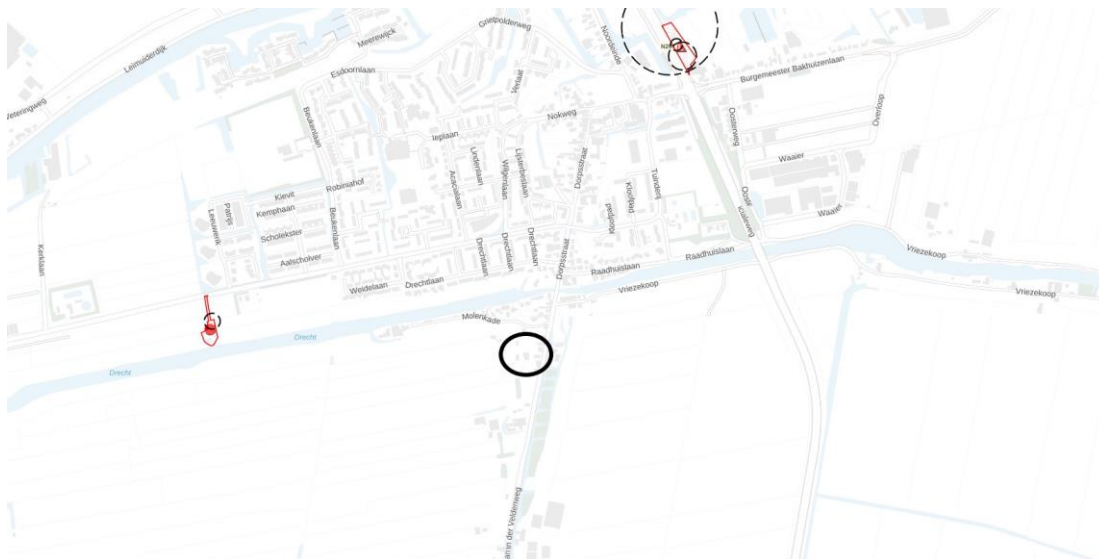
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

De planlocatie is op een afstand van ongeveer 2 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.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 700 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.

Verantwoording groepsrisico

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 (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op 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, waarvoor in de planregels een bepaling is opgenomen. 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

In de huidige situatie bestaat het plangebied vrijwel volledig uit verharding en zijn een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig. Met de herontwikkeling van het terrein wordt de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, gesloopt. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep. Hiertoe is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 4 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. 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. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode en dat voor aanvang van de werkzaamheden altijd moet zijn vastgesteld dat geen broedende volgens aanwezig zijn.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen de volgende zorgplichtmaatregelen toegepast te worden:

- De werkzaamheden zullen rustig uitgevoerd worden in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet richting de weg gejaagd, waar ze overreden kunnen worden.
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geven deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- De planlocatie wordt tijdens de werkzaamheden zo min mogelijk verlicht en in de periode april-oktober worden de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn dan wordt een vleermuisvriendelijke verlichtwijze toegepast (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaards richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode.

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 10 km afstand, te weten het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-

gebieden geen sprake. Gelet op de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling (kleinschalige appartementengebouw, gasloos, etc.) en de afstand tot Natura 2000-gebieden (meer dan 10 km) leidt deze niet tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitatype of leefgebiedtype. Een Voortoets, AERIUS-berekening en/of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde 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 rioolgemalen, 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 de huidige situatie bestaat het plangebied volledig uit verhard oppervlak. Het oppervlak aan verharding zal als gevolg van het voorgenomen plan verminderen. Er wordt naast nieuwe bebouwing ook groen gerealiseerd en de parkeerplaatsen worden waterdoorlatend. Daarmee is er sprake van een verbetering van het waterbergend vermogen. Watercompensatie is derhalve niet vereist voor onderhavig initiatief.

Waterafvoer

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

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

Voor de appartementen geldt dat het hemel water gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater aangesloten wordt op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen vormt voor het beoogde initiatief.

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

De gemeente Kaag en Braassem heeft een archeologische beleidskaart op laten stellen. Conform deze archeologische beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in het gebied aangeduid als 'hoge verwachting' en 'ontginningsassen'. Hierbij geldt dat bij bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om die reden is door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 14 juli 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er in het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor resten uit de periode Neolithicum en een hoge verwachting voor de perioden Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Resten uit het Neolithicum zijn te verwachten op oeverafzettingen van oude wadgeulen, die zich mogelijk in de ondergrond van het plangebied bevinden. De verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd is gebaseerd op de ligging van het plangebied aan een ontginningslint en op de rand van een erf, die aanwezig is op de historische kaart uit 1615. Voor de overige archeologische perioden (Bronstijd – Vroege

Middeleeuwen) geldt een lage archeologische verwachting vanwege de veronderstelde natheid en ontoegankelijkheid van het landschap in die tijd.

In het plangebied geldt op basis van dit bureauonderzoek een lage verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum. Deze resten zouden zich theoretisch gezien op de top van het dekzand kunnen bevinden. Dergelijke archeologische resten zijn in de omgeving van het plangebied niet bekend, voornamelijk vanwege de relatieve diepteligging (ter hoogte van het plangebied dieper dan 7,60 m -Mv; 11,45 m -NAP). Vanwege de grote diepte en de geringe grootte van het plangebied is dit niveau verder buiten beschouwing van dit onderzoek gelaten. Eventuele verstoringen aan dit niveau zullen bovendien een zeer kleine oppervlakte beslaan (oppervlakte heipalen), waardoor eventuele archeologische resten beter bewaard kunnen blijven in situ (indien aanwezig).

Aan de hand van de resultaten van het veldonderzoek is de archeologische verwachting in het westelijke deel van het plangebied naar laag bij te stellen. Daar zijn namelijk in de boringen uitsluitend slappe wadafzettingen gevonden, die an sich niet op bewoonbare omstandigheden wijzen. Ook in de top zijn geen aanwijzingen gevonden voor tijdelijk droge c.q. bewoonbare omstandigheden (vegetatieniveaus, intact veen, rijping of kwelderafzettingen). Ook is er geen sprake van een gefaseerde vorming van de top van de wadafzettingen. Er is alleen een fasering waargenomen op een diepte van circa 9,3 m -NAP, maar ook deze is onder te natte omstandigheden tot stand gekomen. De hoge verwachting in het oosten van het plangebied blijft behouden.

Ter plaatse van de dijk konden geen diepe boringen worden gezet in de oprit (allemaal gestaakt in puin op 55-56 cm -Mv). Aangezien hier een hoge archeologische verwachting is vastgesteld op basis van de historische kaarten, is er nog steeds de mogelijkheid dat hier zich nog archeologische niveaus, zoals veraarde veenlagen of ophogingslagen behorende tot de dijk, bevinden. Zodoende blijft in het oostelijk gedeelte de hoge archeologische verwachting behouden voor de perioden Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Tijdens het veldonderzoek bleek echter ook dat de huidige bebouwing reikt tot minstens 2,5 m -Mv, gerekend vanaf de Willem van der Veldenweg op de dijk. Zodoende zijn hier de archeologische niveaus uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd waarschijnlijk verstoord en kan ter plaatse van de verstoring de verwachting bijgesteld worden naar laag.

Conclusie en advies

Op basis van het archeologisch onderzoek zijn er ter plaatse van de nieuwbouw geen archeologisch relevante niveaus geïdentificeerd, waardoor er een lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten. Er zijn geen aanvullende maatregelen of onderzoeken nodig in het westelijke gedeelte van het plangebied, alvorens het bouwplan te kunnen realiseren. Desondanks is aan deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Hier geldt een vrijstellingsgrens tot 500 cm onder het maaiveld en bij heiwerkzaamheden.

In het oostelijk deel van het plangebied blijft echter een 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. Aangezien hier geen boringen door de repac-laag heen zijn gezet en de verwachting zodoende niet getoetst kon worden, blijft deze verwachting intact. Uit de boringen blijkt echter ook een verstoring van 55-56 cm diep aanwezig te zijn. Zodoende is het advies om in het voorliggende bestemmingsplan de volgende regels voor het gebied met de hoge verwachting op te nemen: vrijstelling bij bodemingrepen in gebieden kleiner dan 150 m² en minder dan 50 cm -Mv. Dat advies is overgenomen in artikel 5 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Door de vastgestelde verstoring ter plaatse van de huidige bebouwing betekent dit echter dat er geen belemmeringen zijn om het gebied voor de voorgenomen plannen vrij te geven, mits er niet dieper dan 50 cm -Mv gegraven wordt.

Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10) moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Kaag en Braassem).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde 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 beschermd dorpsgezicht en de bestaande bebouwing betreft geen gemeentelijk of rijksmonument. Ook zijn er geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied. 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 wegreijdt.

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 locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van 10 appartementen brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. In navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/ goedkoop	10	4,1	41,0
Totaal			41,0

Beoogde verkeersgeneratie

Soort bedrijf	Oppervlak (m ² bvo)	CROW verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)	Totale verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	450	4,8	21,6
Totaal			21,6

Huidige verkeersgeneratie

De totale verkeersgeneratie die 10 appartementen met zich meebrengen bedraagt 41,0 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie wordt ontsloten met de bestaande inrit naast de bestaande woning aan de Willem van der Veldenweg 33a. Er is een toename van de verkeersgeneratie van 19,4

verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden met de huidige ontsluiting.

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 Nota 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

De gemeente Kaag en Braassem heeft de Nota parkeernormen 2018 vastgesteld om voor de gehele gemeente de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom'. Omdat de ontwikkeling appartementen voor starters en ouderen betreft, wordt uitgegaan van de minimum parkeernormen uit de parkeernota.

Soort woning	Aantal	Minimum parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen
Etage, middelduur (65 - 120 m ²)	9	1,5	13,5
Etage, goedkoop (< 65 m ²)	1	1,2	1,2
Totaal	10		14,7

Zoals in bovenstaande tabel staat aangegeven moeten er met de ontwikkeling 15 parkeerplaatsen aangelegd worden. Met het plan worden in totaal 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm en worden er 3 extra parkeerplaats gerealiseerd, wat overeen komt met het ingediende principeverzoek.

Bij de bestaande woning aan de Willem van der Veldenweg 33a wordt op eigen terrein met twee parkeerplaatsen in de parkeerbehoefte voorzien. Dit komt overeen met de huidige situatie.

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 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude':

'Tuin'

De voorzijde van het perceel aan de Willem van der Veldenweg nabij de bestaande woning is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, paden, nutsvoorzieningen en water. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de rest van het plangebied. Het gaat hier zowel om de nieuwe appartementen als de bestaande woning. Woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Voor de appartementen is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. De goot- en bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding weergegeven. Parkeren is mogelijk binnen de woonbestemming en voor de bijgebouwen is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat er een bladhoudende haag van ten minste 1,5 m hoog aangeplant en in stand gehouden moet worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag'.

'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 4'

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 betreft het oostelijke gedeelte van het plangebied, waar op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Aan de gronden met een lagere verwachtingswaarde, waarvoor een vrijstellingsgrens tot 500 cm onder het maaiveld geldt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

'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 de oostelijke helft 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 zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, 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)ontwerp bestemmingsplan 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 ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes 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 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Coördinatieregeling

Bij het voorliggende bestemmingsplan wordt de coördinatieregeling van artikel 3.30 lid 1 van de Wro toegepast. Hierbij wordt er voldaan aan de Coördinatieverordening van de gemeente Kaag en Braassem.

Participatie

De plannen voor de betreffende locatie zijn in eerste instantie gedeeld met de direct omwonenden. Op initiatief van de omwonenden heeft er op 1 juni 2022 een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de omwonenden. Hierop volgend heeft er op 5 juli 2022 een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer, gemeente en omwonenden aanwezig waren. Op 17 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer nogmaals een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, ditmaal zonder tussenkomst van de gemeente. De initiatiefnemer en omwonenden verschillen van mening over de toekomstige invulling van het perceel en het is niet gelukt tot een compromis te komen.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

De vooroverlegpartners hebben geen bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (gemeente Kaag en Braassem, mei 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).