

bestemmingsplan

Boskade 6 en 7c

Hoogmade

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPBOSKADE6EN7C-VAS1

Datum: 2024-06-17

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland | T. Ponse

Kenmerk Buro SRO: SR230212

Opdrachtgever: Dhr P. Ruiter

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	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleid	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectenrapportage	22
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	25
4.4 Bedrijf en milieuzonering	27
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Ecologie	33
4.8 Waterhuishouding	35
4.9 Cultuurhistorie	38
4.10 Archeologie	39
4.11 Verkeer en parkeren	39
5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Toelichting	41
5.3 Verbeelding	41
5.4 Wijze van bestemmen	41
6 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Participatie	44
7.3 Vooroverleg	45
7.4 Zienswijzen	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het herbestemmen van de bedrijfslocatie aan de Boskade / Van Klaverweijdeweg te Hoogmade. Voornemen is de bedrijfslocatie geschikt te maken voor een bedrijventerrein met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen. Daarmee zullen op locatie meer bedrijven zich vestigen dan in de huidige situatie en dan planologisch toegestaan. Hiernaast wordt het bestaande bouwvlak op de bedrijfsfunctie opgedeeld in twee op de bestaande kadastrale grens, waarna er een bebouwingspercentage op komt te liggen. Daarnaast zal een deel van de bedrijfsbestemming herbestemd worden naar wonen. Daarmee wordt het mogelijk op locatie maximaal 8 woningen te realiseren.

In april 2023 heeft de gemeente Kaag en Braassem kenbaar gemaakt een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief. Deze positieve grondhouding is aanleiding geweest de planvorming verder vorm te geven. Onderhavig bestemmingsplan is hier de juridische uitwerking van.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende plan omvat de percelen rondom de Van Klaverwijdeweg en Boskade 6/7c in de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied is gelegen ten oosten van Leiden en grenst aan de A4 en N446. Daarnaast ligt het plangebied ten noorden van de Does, een kunstmatige watergang.

De percelen die dit bestemmingsplan omvat zijn de percelen 2147, 2148, 2233, 2234, 2235, 2238 en 2239. Deze percelen bij elkaar hebben een totaaloppervlakte van circa 9.400 m².

Hieronder is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (Rood omcirkeld, bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied (Rood omlijnd, bron: Ruimtelijkeplannen.nl) / aanpassen plangrens

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem op 28 mei 2018.

Hieronder is een fragment van het geldige bestemmingsplan te zien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan heeft het merendeel van het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf'. Op deze gronden mogen, generiek, bedrijven zich vestigen uit milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven. Daarnaast mag, als gevolg van de aanduiding, een aannemersbedrijf voor sloopwerkzaamheden zich vestigen op locatie met daarbij behorende detailhandel in sloopmaterialen, alsmede ambachtelijke bedrijven, aannemersbedrijven en agrarische hulp- en nevenbedrijven.

Aan de westzijde van het plangebied is een klein deel van de gronden bestemd tot 'Groen' en 'Wonen'. Voor het plangebied gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. Beide zijn er ter bescherming van de archeologische waarden in de grond.

Het plangebied is voor een groot deel ook binnen de molenbiotoop gelegen van de molen die zich aan de oostzijde van het plangebied bevindt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk wordt er in hoofdstuk 2 het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevant beleid vanuit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieuaspecten waarmee dit plan onderbouwd wordt. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5, waarna hoofdstukken 6 en 7 in gaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is direct gelegen aan de Van Klaverweijdeweg en de Boskade. Het terrein is op beide wegen ontsloten. Er zijn op dit moment twee bedrijfsloodsen aanwezig in het plangebied die in een matige tot slechte staat verkeren. Beide bestaan uit één bouwlaag en met de nok haaks op de Van Klaverweijdeweg.

Het plangebied betreft een oud bedrijfsterrein waarop enkel een sloopbedrijf mogelijk was door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf'. In de omgeving van het plangebied is er een mix van woon-, bedrijfs- en agrarische functies aanwezig.



Impressie plangebied gezien vanaf de Van Klaverweijdeweg (noordwest kant van het plangebied, bron: Google Maps)



Impressie plangebied gezien vanaf de Boskade (noordkant van het plangebied, bron: Google Maps)



Impressie plangebied gezien vanaf de Bospolderweg (zuidkant van het plangebied, bron: Google Maps)



Impressie Boskade 7c gezien vanaf de Boskade (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

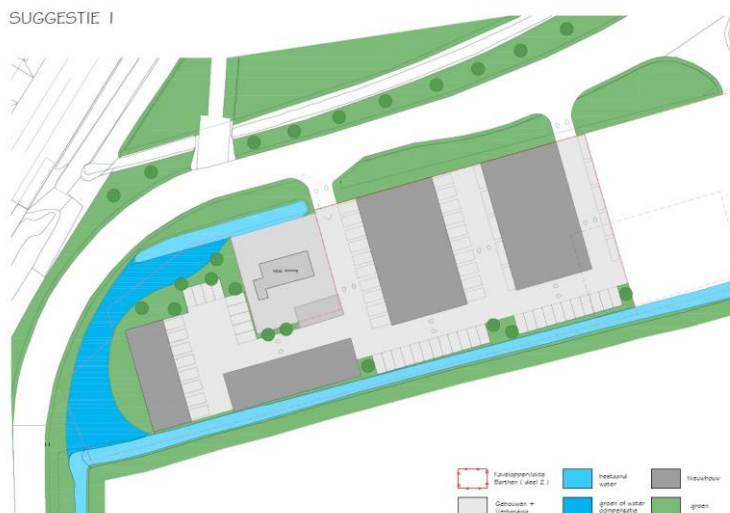
Het beoogde plan voorziet in de transformatie van het bedrijfsterrein naar een combinatie van een bedrijventerrein, ten behoeve van meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, en een woongebiedje bestaande uit maximaal 8 woningen. Het woongebied aan de oostzijde van het plangebied sluit aan op de bestaande woningen.

Het nieuwe woongebied met de benodigde parkeergelegenheid komt te liggen op de percelen 2233, 2234, 2235 en (deels) 2238. Het bedrijventerrein wordt aan de westzijde van het plangebied gesitueerd op de percelen 2147, 2148, (deels) 2238 en 2239. In lijn met de gangbare planregeling in Kaag en Braassem krijgt een bedrijfslocatie voor meerdere bedrijven de bestemming Bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein krijgt twee bouwkavels waarbij de grens hetzelfde is als de kadastrale grens tussen de percelen 2238 en 2239. Het bedrijventerrein wordt in milieucategorieën gezoned uitgaande van een gemengd gebied.

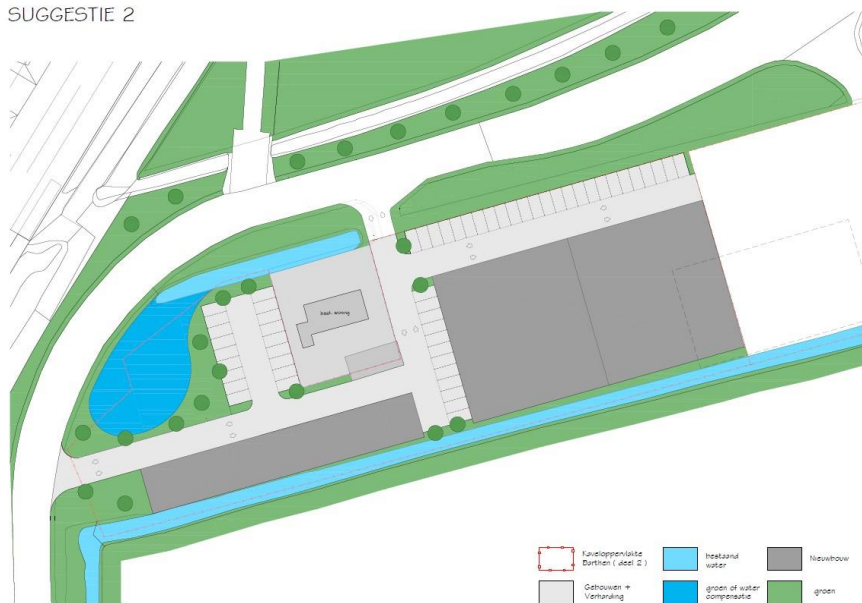
De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de mogelijke indeling van het beoogde plan voor respectievelijk het oostelijke en westelijke deel van het plangebied.



Mogelijke inpassing voor woningen in het beoogde plan (Woningen ten zuiden en oosten van Boskade 7, Bron: Stili)



SUGGESTIE 2



Mogelijke inpassingen voor het bedrijventerrein in het beoogde plan.

De mogelijkheid bestaat dat de uiteindelijke indeling anders is dan hierboven te zien is.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, apart van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het rijksbeleid. In [subparagraaf 3.1.3](#) wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. De NOVI vormt dus hierdoor geen belemmering voor het beoogde plan.

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. De Barro is op 30/12/2011 in werking getreden en op meerdere momenten is deze aangevuld, met de meest recente aanpassing 01/12/2020.

Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro worden dan ook geen specifieke randvoorwaarden gesteld aan het plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 en 3 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

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 zeehaven, of van kantoren detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij woningbouw ligt de grens voor wat een stedelijke ontwikkeling betreft vanaf 12 woningen en bij een bedrijventerrein bij een ruimtebeslag van minstens 500 m². Het beoogde plan voorziet in meerdere veranderingen van het plangebied. De nieuwe invulling laat 8 woningen toe en 60% aan bedrijfsbebouwing per bouwvlak. In beginsel kan er gesproken van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de behoefte en locatie van het initiatief beschouwd moeten worden.

Behoefte naar het initiatief

Uit de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem is te herleiden dat binnen de gemeente er een tekort is aan ruimte voor bedrijventerreinen. Deze behoefteonderbouwing komt voort uit de economische visie van de Ondernemersvereniging Kaag en Braassem (OVKB). Als gevolg van het tekort kunnen ondernemers binnen de gemeente geen ruimte vinden om een nieuwe onderneming te starten, de bestaande onderneming te verhuizen of uit te breiden binnen de gemeente. Het beoogde plan voorziet in deze behoefte door het omzetten en vergroten van een bestaande bedrijfslocatie voor één bedrijf naar een bedrijfslocatie voor meerdere bedrijven op zeer korte afstand van de A4.

Uit de omgevingsvisie blijkt ook dat er vraag is naar woningen binnen de gemeente. Het beoogde plan maakt 8 nieuwe woningen mogelijk waardoor een bescheiden deel van de woningvraag binnen de gemeente wordt opgevangen.

Locatie van het initiatief

Om te bepalen of het plangebied gelegen is binnen stedelijk gebied kan aangesloten worden op gangbare jurisprudentie. Voor het antwoord op de vraag of een perceel in de bebouwde kom is gelegen, moet uitgegaan worden van de feitelijke aard. Van belang is of sprake is van concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft.

Om te bepalen of er hier sprake is van stedelijk gebied geeft de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 enige richting. Voor de beantwoording van de vraag of het stedelijk gebied moet in de afweging meegenomen worden welke bestemming de gronden hebben in het geldende (oude) bestemmingsplan, in casu een bedrijfsbestemming, maar dient ook de direct omgeving beschouwd te worden. In deze situatie is het plangebied gelegen naast woningen en de rijksweg A4, allen stedelijke functies. Daarmee ligt het gebied in een samenstel van bebouwing t.b.v. stedelijke functies.

Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan betreft de aanleg van nieuwe bedrijfs- en woonfuncties in een buitengebied in aansluiting op de rijksweg A4 waar er reeds een hoge concentratie van woon- en bedrijfsbebouwing aanwezig is. Op basis van de ligging en uitspraken van de Raad van State kan gesteld worden dat het plangebied aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied.

De treden van de ladder zijn succesvol doorlopen. Het voorliggende initiatief voldoet aan de eisen gesteld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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:

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

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'

Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

Ruimtelijke hoofdstructuur

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

Ambities en sturingen

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

Omgevingskwaliteit

De provincie Zuid-Holland heeft voor de gehele provincie gebiedsprofielen opgesteld. Deze bevatten de kern van de lokale waarden en vormen een richtlijn om voor nieuwe ontwikkelingen te volgen. Het plangebied maakt deel uit van het gebied 'Hollands Plassengebied'. Deze kwaliteiten zijn hieronder uitgewerkt:

Onderscheidend rivierengebied

Een deel van het plangebied maakt deel uit van de lokale komgronden. Dit zijn laag gelegen afzettingen van rivierklei tussen de oeverwallen en later bedekt door een veenpakket. Dit in combinatie met de relatief lage en natte ligging had het gevolg dat deze gronden vooral als weidegebied gebruikt worden en daarmee deel zijn van de grootte openheid die karakteristiek is voor het landschap. De wens vanuit de provincie is dan ook het behouden en versterken van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggende landschap en gestrekte verkaveling. Het beoogde plan heeft geen effectief raakvlak met deze ambitie, want er is namelijk geen sprake van een grootte openheid in het plangebied die mogelijk aangetast kan worden, noch een ruimtelijke verbinding tussen het water en de verkaveling. Er kan dus gesteld worden dat het beoogde plan deze ambitie noch bevordert, noch schaadt.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Het plangebied is aangemerkt als provinciaal landschap. Dit zijn begrensde landelijke gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer met zowel een hoge gebruiks- als belevingswaarde. De wens vanuit de provincie is dat nieuwe ontwikkelingen komen te liggen binnen deze gebieden. Het beoogde plan sluit hierop aan, omdat het gehele plangebied binnen het provinciaal landschap ligt.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Het plangebied is gelegen binnen de vrije windvang zone van een nabijgelegen molen. De wens vanuit de provincie is dan ook om de zichtbaarheid, samenhang en windvang van molens te behouden. Overeenkomstige provinciale regelgeving is voor de molen en bijbehorende molenbiotoop een beschermingsregel opgenomen.

Beleidskeuzes

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

Ondergrond

Het plangebied ligt op de grens van twee ondergrondsgebieden, namelijk het Veencomplex - veen en Rivierdeltacomplex - Jonge zeelei. Het Veencomplex - veen betreft veengronden met een hoge waterstand en geringe draagkracht, met als gevolg dat er vele plassen ontstaan als gevolg. Hierbij is een deel van de plassen drooggemalen en omgezet naar land, zogeheten droogmakerijen. Binnen het plangebied is er sprake van een groot veenpakket, waardoor deze zowel een bijzondere waarde heeft maar ook een ernstige gevoeligheid voor veranderingen in de waterstand en daarmee bodemdaling. Het beoogde plan voorziet niet in het verlagen van de lokale waterstand, waardoor er geen schade aangericht wordt aan het veenpakket.

Voor het Rivierdeltacomplex - Jonge zeelei gaat het voornamelijk over afzetting van klei als gevolg van de Noordzee in het verleden. Hierbij gaat het over voedselrijke en zeer draagkrachtige gronden die zowel binnen- als buitendijks voorkomen. De ambitie is om de dynamische processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden te behouden. Het beoogde project heeft geen raakvlak met deze ambitie, zowel in het bevorderen als het schaden hiervan.

Cultuur- en natuurlandschappen

Binnen het plangebied is er sprake van een veen(weide)landschap. Hierbij zijn de rivieren en veenstromen, samen met de aangelegde wettingen en ontginningsbasissen, karakteristiek voor het landschap. Hierbij staat het verkavelingspatroon loodrecht op deze landschapsonderdelen. Hiernaast zijn de lange zichtlijnen, smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en grasland ook karakteristiek voor deze gronden. Hiernaast blijft het contrast tussen de verschillende landschapsonderdelen, zoals dijken, veenstromen en linten een belangrijk onderdeel van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de kenmerkende landschapselementen en met de maatgeving binnen de veen(weide)polders. Hieruit vloeit ook de wens dat nieuwe bebouwing geplaatst wordt waar er al bebouwing is in plaats van in de veenweidepolder zelf. Het beoogde plan gaat mee in deze wensen door middel van het bouwen daar waar er al bouwmogelijkheden zijn en inpassing in de lokale maatgeving en landschapsonderdelen.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan niet belemmerd wordt door de omgevingsvisie van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

1. *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;*
2. *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.*

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.

Planspecifiek

Voor het voorgenomen plan is in [subparagraaf 3.1.3](#) op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijke gebied met een goede beredenering waarom deze locatie is uitgekozen. Hierdoor hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied, waardoor het via de omgevingsverordening de beschermingscategorie 3 heeft gekregen. Hierbij is artikel 6.9a van kracht, waarbij het mogelijk is om te bouwen mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

Het beoogde plan voldoet hieraan wegens het feit dat het plangebied in de huidige situatie al deel uitmaakt van een bestaande bebouwingsconcentratie waarbij de openheid van het landschap al enigszins beperkt is. Het voorliggende plan zal tot een toename aan bebouwing leiden, maar er niet toe leiden dat de openheid van het landschap onevenredig zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Hiernaast was in de huidige situatie het leeuwendeel van het bestaand groen als gevolg van de leegstand en achterstallig onderhoud van slechte kwaliteit en recentelijk (deels) verwijderd. Het beoogde plan

voorziet in de aanleg van nieuw groen met meerwaarde waardoor er sprake is van een verbetering van de situatie.

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3 ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder de noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In dit geval is er sprake van aanpassen, omdat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wel een wijziging op structuurniveau veroorzaakt. Het perceel heeft immers reeds een bedrijfsbestemming met hoge milieucategorie en er wordt met het toevoegen van acht woningen in het oostelijke deel een logischere aansluiting/scheiding gecreëerd tussen woongebied en bedrijventerrein. De toename aan bedrijfsbebouwing zorgt echter wel voor een wijziging op structuurniveau en dus is er sprake van een aanpassing. Aanpassen was zogezegd mogelijk, mits er voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 6.9a. Voorgaande en onderstaande alinea's tonen aan dat dit plan in overeenstemming is met dat artikel uit de provinciale verordening.

Het voorliggende plan ligt in wat de provincie ziet als buitengebied. Gezien de afmetingen is er dan ook sprake van een ander gebruik dan eerder voorzien. Echter sluit het voorliggende plan aan op bestaande bebouwing- en woonclusters, voorziet het van functies die vergelijkbaar zijn met de huidige situatie en voorziet in een bestaande behoefte. Hiernaast volgt het voorliggende plan de identiteit van het omliggende gebied door de inpassing van bebouwing op een verantwoorde wijze. Hieronder valt de nokrichting, materialen, hoogte en het behoud van de slotenstructuur. Hiernaast worden de gebiedskwaliteiten nog verder ondersteunt door de sloop van de vervallen bedrijfsgebouwen.

Verder voorziet de omgevingsverordening in artikel 6.9, lid 4. Hierbij zijn ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in aanpassen toegestaan mits de locatiekeuze verantwoord wordt samen met de effecten dat het initiatief heeft op de aanwezige landschappelijke waarden. Het voorliggende initiatief is reeds getoetst aan de landschappelijke waarden in [subparagraaf 3.2.1](#), waardoor de locatie nog verantwoord moet worden. De eerste reden voor het kiezen van deze locatie was het feit dat het toekomstige bedrijventerrein op zeer korte afstand van de A4 komt te liggen. Dit komt zowel de bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf de snelweg ten goede. Verder was het feit dat er reeds een bedrijfsbestemming op het plangebied ligt ook een factor voor het kiezen van de locatie. Het herbestemmen van de enkelbestemming 'Bedrijf' naar 'Bedrijventerrein' is een aanpassing die gewenst is in plaats van het herbestemmen van 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' of 'Wonen'.

Geacht wordt dat het voorliggende plan niet belemmerd wordt door de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Hoogmade maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeentes gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie 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 van Holland Rijnland 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:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal. Rekening zal gehouden moeten worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a, c en d en past binnen deze kernbeslissingen. Met de ontwikkeling worden een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het woningaanbod in het gebied. Daarnaast wordt er acht woningen toegevoegd aan het woningaanbod binnen de regio. Met de ontwikkeling wordt de bestaande groen-blauwe structuur verbeterd. Daarnaast voorziet het voorliggende plan in de uitbreiding van de lokale werkgelegenheid en ondernemerschap wat de regionale economie ten goede komt.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de regionale ambities.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van acht rijwoningen in de regio Holland Rijnland. Binnen de regio is een groot tekort aan woningen. Het voorgenomen plan maakt de realisatie van acht woningen mogelijk, wat een positieve invloed heeft op het woningtekort in de regio. De ontwikkeling vindt ook plaats binnen bestaand bebouwingsgebied.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021

De gemeente Kaag en Braassem heeft een omgevingsvisie opgesteld voor de gehele gemeente, genaamd 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021' en vastgesteld op 24 januari 2022. Hierin beschrijft de gemeente de veranderingen, problemen en bijbehorende aanpak voor deze punten voor de komende jaren. Hierbij geeft de gemeente aan wat voor een houding het wil innemen, wat het wil stimuleren en wat de bewoners denken over de problemen en de benodigde aanpak.

Planspecifiek

Vanuit het programma, werken en wonen, heeft het plan twee raakvlakken met de omgevingsvisie van Kaag en Braassem. Bij de specifieke uitgangspunten van het gebiedstype Bedrijventerreinen wordt deze locatie aan de Boskade specifiek benoemd. In de Omgevingsvisie staat dat er wordt ingezet om deze locatie beschikbaar te stellen als vestigingsplaats voor lokale bedrijven. De planontwikkeling is in lijn met die ambitie.

In het kader van de Omgevingsvisie en de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Het aantal woningen dat volgens deze raming nog gebouwd kan worden is beperkt. De gemeente Kaag en Braassem houdt zelf de controle over de algehele

woningbouwplanning en stuurt meer en meer op de kwaliteit van plannen. Binnen de gemeente is er dus ruimte voor kleinschalige woningbouwplannen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Met het voorliggende plan wordt de bedrijfsbestemming verplaatst van het oostelijke deel van de kavel naar het westelijke deel. In aansluiting op het bestaande woonlintje worden 8 woningen toegevoegd waarmee invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke ambities vanuit de Omgevingsvisie en wordt de bestaande woonomgeving versterkt. De beoogde woningen liggen boven de grens wat de gemeente beschouwt als betaalbare koop en liggen voor een deel onder de NHG grens. Hieruit vloeit de eis uit de Omgevingsvisie om bij te dragen aan het sociale vereveningsfonds.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectenrapportage

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

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen en de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of 75 hectare of meer. De voorgenomen ontwikkeling betreft namelijk de realisatie van 8 nieuwe woningen en een bedrijventerrein van 0,85 hectare.

Wanneer de drempelwaarde niet wordt overschreden moet het bevoegd gezag nagaan aan de hand van de criteria: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten of er mogelijk sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu. Het gaat dan met name om externe effecten. Op basis van de eerste beoordeling neemt het bevoegd gezag een zogenaamd m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan genomen worden op grond van een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r.. In deze aanmeldnotitie wordt door de initiatiefnemer inzage gegeven in de beoogde ontwikkeling en de daarmee samenhangende milieugevolgen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1.

Uit deze aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat er geen bijzondere omstandigheden zijn met betrekking tot de kenmerken en locatie van het plan die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op die specifieke locatie. Bovendien blijkt uit de beoordeelde milieuaspecten dat er geen significante negatieve effecten zullen optreden, of dat deze effecten beperkt kunnen worden door mitigatiemaatregelen te nemen en/of de vereiste vergunningen te verkrijgen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen significante negatieve milieueffecten. Het is niet nodig om een m.e.r.-procedure te volgen, aangezien dit niet tot een andere conclusie zou leiden en niet vereist is voor deze ontwikkeling.

4.2 Bodem

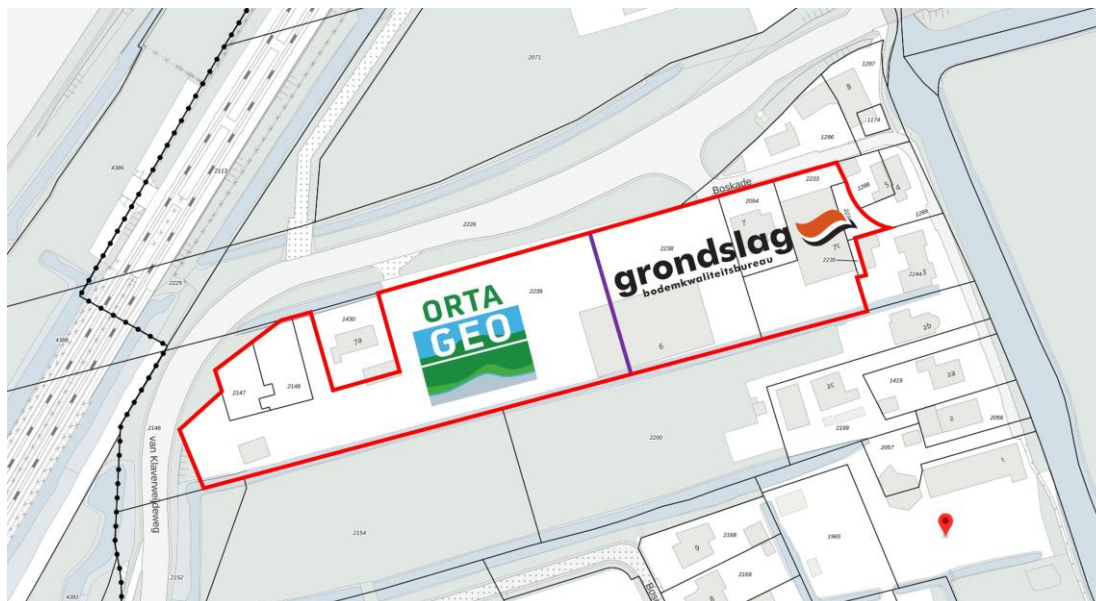
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen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

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

Planspecifiek

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

Om de bodemkwaliteit in beeld te brengen zijn op locatie meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor het oostelijke plandeel is onderzoek uitgevoerd door Grondslag (Bodem- en asbestonderzoek Boskade 6 en 7C te Hoogmade, 30 maart 2023, Project 37518), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2. Voor het westelijke plandeel is het onderzoek uitgevoerd door Orta Geo (actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Boskade (ong.) in Hoogmade, 27 januari 2022, project 216476/R01), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3. Zie hieronder voor de precieze verbeelding rondom onderzoeksgebieden binnen het plangebied.



Verdeling van onderzoeksgebieden binnen het plangebied, grenslijn is aangegeven met paars.

Uit het onderzoek van Grondslag is gebleken dat de oostelijke locatie asbest vervuiling aanwezig is. Deze vervuiling zit boven de interventiewaarde. De aanwezigheid van asbestverontreiniging kan in dit geval worden aangeduid als een 'asbestweg'. Asbestwegen worden gereguleerd door het Besluit asbestwegen van de Wet milieubeheer. Het bevoegde gezag in dit geval is de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Overeenkomstig dit besluit moet een asbestweg worden afgedekt of verwijderd om het risico van blootstelling aan asbest te minimaliseren.

Onder de bestaande loodsen en op het achterterrein is vervuiling met zware metalen aangetroffen. De verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van circa 1.350 m². De dikte van de verontreinigde laag varieert van 0,2 tot 1,0 m. Gezien de omvang van de verontreiniging is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisendheid is. Uit de berekeningen blijkt dat, gelet op de huidige en toekomstige bestemming van het terrein, de verontreiniging niet leidt tot onaanvaardbare humaan-toxicologische, ecotoxicologische en/of verspreidingsrisico's. Gezien de afwezigheid van risico's, kan de verontreiniging worden aangeduid als een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan de sanering niet spoedeisend is.

Op locatie is ook een vervuiling met olie aangetroffen. De globale schatting is dat de verontreiniging aanwezig is over een oppervlakte van circa 300 m² en een gemiddelde laag dikte van 0,7 m. de omvang van de licht tot en met sterk verontreinigde grond bedraagt hiermee circa 210 m³. Aannemelijk is dat sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond.

Voor het oostelijke plandeel geldt dat eerst gesaneerd dient te worden alvorens het bouwplan gerealiseerd kan worden. Het uitgevoerde onderzoek geeft een globale indicatie van de te saneren gronden. Op basis daarvan is in de planontwikkeling een financiële reservering opgenomen t.b.v. de benodigde sanering.

Voor de westzijde van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door OrtaGeo. Uit het onderzoek blijkt dat de bovenste laag in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied aan te merken is als puin (met minder dan 50% grond). Een indicatief onderzoek naar de kwaliteit van dit materiaal heeft aangetoond dat het niet voldoet aan de criteria voor een ongevormd bouw materiaal vanwege de niveaus van PAK, PCB en minerale olie. Asbest is aanwezig, maar de concentraties liggen onder de hergebruiksnorm (maximaal 23,7 mg/kg droge stof). In de onderliggende kleilaag onder het puin zijn matige verontreinigingen met lood en koper gedetecteerd.

In het westelijke deel van de onderzoekslocatie wordt de bovenste laag beschouwd als bodem. Deze zandige grond bevat echter variërende hoeveelheden puin, variërend van licht tot zwaar. De bovengrond vertoont een heterogene verontreiniging met zink, maar overschrijdt uiteindelijk slechts in één afzonderlijk monster de interventiewaarde. Verder bodemonderzoek is nodig om te bepalen of er al dan niet sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zink. Er is geen asbest aangetroffen in dit bodemmateriaal. De kleiige ondergrond met puin is licht verontreinigd.

Ter plaatse van de voormalig bovengrondse HBO-tank blijkt dat er geen verontreiniging met minerale olie is aangetoond. De resultaten van het in 2012 uitgevoerde onderzoek kunnen worden herbevestigd.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank voor afgewerkte olie is in de bovengrond een lichte verontreiniging aangetoond met minerale olie, hetgeen overeenkomt met het rapport uit 2012. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met naftaleen, minerale olie en zware metalen aangetoond.

Ter plaatse van de omvangrijke olieverontreiniging voor de loods is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In 2012 is hier een matige verontreiniging aangetoond.

Op basis van de bovenstaande bevindingen dienen de volgende punten nog onderzocht te worden voor de aanvang van de aanlegfase van het voorliggende initiatief:

- Ter plaatse van loods 6 op het oostelijke terreindeel dient onderzocht te worden of sprake is van een asbesthoudende beschoeiing
- Ter plaatse van loods 6 en loods 7c op het oostelijke terreindeel dient onderzocht te worden of sprake is van een asbesthoudende puinverharding onder de loodsen.
- Ter plaatse van loods 6 op het oostelijke terreindeel zijn de verontreinigingen met de zware metalen lood en zink nog niet voldoende afgeperkt.

In het onderzoek wordt aanbevolen nader onderzoek te doen naar de vervuiling met zink. Dit nadere onderzoek zal vooruitlopend op de realisatie worden uitgevoerd.

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, waaronder woningen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. 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.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien naar akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie aan de Van Klaverweijde en de Boskade ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Van Klaverweijdeweg, de A4 en de HSL. In overeenkomst met artikel 77, lid 1 van de wet Geluidshinder moet er dus een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Deze is uitgevoerd door Adviesburo Van Der Boom BV (Geluidsbelasting wegverkeer en railverkeer Boskade 7C te Hoogmade, 23-209, d.d. 16 november 2023), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Van Klaverweijdeweg en de A4. Deze liggen op een afstand van respectievelijk 0 en 97 meter van het plangebied. Deze wegen zijn hieronder besproken samen met vervolgstappen.

Geluidshinder Van Klaverweijdeweg

De geluidsbelasting als gevolg van de Van Klaverweijdeweg bedraagt maximaal 50 dB. Hierbij wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Een ontheffing hogere waarden kan worden afgegeven.

Geluidshinder A4

De geluidsbelasting als gevolg van de A4 bedraagt maximaal 53 dB. Hierbij wordt de voorkeurswaarde van 48 dB ook overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Ook hiervoor kunnen ook een hogere waarden worden afgegeven.

Geluidshinder 30 km/u-wegen

De geluidsbelasting als gevolg van de naastgelegen 30 km/u-wegen komt neer op maximaal 29 dB na aftrek. Hierbij wordt er geacht dat er sprake is van een zeer goede akoestische situatie vanwege de 30 km/u-wegen.

Geluidsbeperkende maatregelen

Om het beoogde plan geluidstechnisch gewenst te maken moeten geluidsbeperkende maatregelen uitgevoerd worden. Geluidsbeperkende maatregelen aan de bron blijken niet mogelijk, alle mogelijke maatregelen zijn al reeds geïmplementeerd voor de A4. Hiernaast is het aanleggen van een geluidsmuur mogelijk, maar deze stuiten op significante stedenbouwkundige bezwaren waardoor deze maatregelen niet toereikend zijn. Geluidsbeperkende maatregelen moeten dus aangebracht worden binnen het plangebied zelf. Hierbij moet er gedacht worden aan het aanbrengen van maatregelen aan de gevel. Indien deze maatregelen niet toereikend zijn kan er gewerkt worden met een dove gevel.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt op zeer korte afstand van de HSL. Uit het akoestisch onderzoek is er bleken dat de maximumgevelwaarde 54 dB bedraagt, waardoor de voorkeurswaarde niet overschreden wordt. Geluidswerende maatregelen voor de HSL zijn dus niet nodig.

Verlenen hogere waarden

Voor het voorliggende plan dienen in ieder geval een hogere waarden aangevraagd te worden voor de A4 en de Van Klaverweijdeweg. Omdat een aantal woningen zowel aan de noord- en zuidkant geluidsbeleast zijn kan er niet voldaan worden aan het streefdoel naar een stille gevel met een geluidsbelasting minder van 48 dB te realiseren. Hierbij kan en moet dan voldaan worden aan de eis dat de buitruimte niet aan de buitenmuur gesitueerd wordt waar de geluidsbelasting het hoogste is, waardoor deze in beginsel aan de zuidkant gerealiseerd moeten worden.

Om een hogere waarden voor de drie noordelijke woningen te verkrijgen moet er akoestische compensatie worden toegepast. Bij verdere planuitwerkingen moeten de geluidsbeperkende maatregelen exact uitgewerkt worden.

Geconcludeerd dient te worden dat er een hogere ontheffingswaarde aangevraagd moet worden voor het realiseren van het voorliggende plan. Hiervoor dienen geluidswerende maatregelen verder uitgewerkt te worden om deze hogere waarden aan te kunnen vragen.

4.4 Bedrijf 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 als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

Planspecifiek

Het beoogde plan betreft zowel de realisatie van woningen als de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen, waardoor er zowel een gevoelige functie wordt toegevoegd als een mogelijke bron van hinder. Om te toetsen of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening is het initiatief getoetst aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Om te kunnen garanderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor alle omwonenden wordt het plangebied getoetst als een gemengd gebied op basis van de bestaande functiemenging en nabijheid van de ontsluiting met de A4. Hierbij worden alle richtafstanden zoals normaal gehanteerd.

Ten eerste worden de nieuwe woningen beschouwd. Hiervoor is aan de hand van het vigerende bestemmingsplan in kaart gebracht welke bedrijfsactiviteiten er aanwezig zijn in de nabije omgeving van de beoogde woningen. Hieronder zijn de aanwezige activiteiten in kaart gebracht en is inzichtelijk gemaakt of voldaan wordt aan de richtafstanden.

Naam	Adres	Milieuozonering	Richtafstand	Minimumafstand
Jeroen de Vlieger Vleeshandel	Boskade 10, 2355 CD Hoogmade	3.1	30 meter	circa 91 meter
Verbij Bouw-en Molenmakersbedrijf B.V.	Van Klaverweijdeweg 25, 2355 AA Hoogmade	3.1	30 meter	circa 86 meter
Positios - Boetiek denktank	Van Klaverweijdeweg 23, 2355 AA Hoogmade	1	0 meter	circa 124 meter
Nieuw bedrijventerrein	Boskade 7C, 2355 CC Hoogmade	2*	10 meter	0 meter
Nieuw bedrijventerrein	Boskade 7C, 2355 CC Hoogmade	3.1	30 meter	30 meter
Nieuw bedrijventerrein	Boskade 7C, 2355 CC Hoogmade	3.2	50 meter	50 meter
Grondgebonden veehouderij - Rundvee	Boskade 9A, 2355 CD Hoogmade	3.2	100 meter	circa 42 meter
Grondgebonden veehouderij - Rundvee	Van Klaverweijdeweg 10, 2355 AA Hoogmade	3.2	100 meter	circa 102 meter

* Milieucategorie 2 wordt als standaard gehanteerd, wanneer hogere categorieën mogelijk zijn worden de bijbehorende richtafstanden gehanteerd

Voor alle bedrijven met uitzondering van de veehouderij aan de Boskade 9A en het nieuwe bedrijventerrein voldoen aan de richtafstanden. Hieronder wordt beargumenteerd waarom er alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bedrijf aan de Boskade 9A wordt er geacht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, omdat er reeds al een maatgevende woning aanwezig is aan de Boskade 9 op een afstand van circa 11 meter. Deze woning bepaalt de maximale hinder die het bedrijf mag produceren. De minimumafstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf is 42 meter, waardoor er geconcludeerd kan worden op basis van de bestaande maatgevende woning dat er alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het voornemen is om binnen het nieuwe bedrijventerrein de milieucategorie 2 te hanteren waar er niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor de hogere categorieën. In planologisch opzicht treedt er hierdoor geen verandering op. Waar er voldaan kan worden aan de hogere richtafstanden wordt er zwaarder gezoned, waardoor er geen hinder zal ontstaan als gevolg van deze activiteiten.

Bij de verdere planuitwerking heeft het de voorkeur wanneer tussen de woningen en de beoogde bedrijfsgebouwen een minimale afstand van 10 meter wordt aangehouden. Daarnaast is het wenselijk wanneer de westgevel van de meest westelijk gelegen nieuwbouw woning uitgevoerd wordt als een zogenaamde 'dove gevel'. Met inachtneming van deze maatregelen kan gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand.

Voor de omliggende bestaande woningen geldt dat in ruimtelijk en planologisch opzicht er een verbetering optreedt. Voor de oostelijk gelegen woningen geldt dat in de nieuwe situatie voldaan gaat worden aan de richtafstanden tussen de bedrijvigheid en de woningen. Voor de woning aan de Boskade 7 geldt dat de bedrijvigheid ten oosten van de woning komt te vervallen. Ten westen van de woning blijft de bedrijvigheid aanwezig, maar door middel van milieuozonering wordt er voorkomen dat de hinder meer wordt dan tot heden vergund. Hiernaast is deze beredenering ook toepasbaar voor de woning aan de Boskade 7A.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor het aspect bedrijven en milieuozonering voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het bovengenoemde kan er geconcludeerd worden dat het aspect milieuozonering geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet introduceert het 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 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 van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekend' 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.

In 2021 is gebleken dat NO_2 en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd.

Planspecifiek

Het beoogde plan voorziet de ontwikkeling van 8 woningen en de transformatie van bedrijfslocatie naar een kleinschalig bedrijventerrein voor verschillende bedrijven. Als gevolg van de beoogde planontwikkeling ontstaat er een verkeersgeneratie van circa 320 mvt/e. Met gebruikmaking van de NIBM rekentool is bepaald of het plan aan te merken is als 'niet-in-betekende-mate'. Uit de berekening blijkt dat het project aan te merken is als een zogenaamd NIBM project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	320
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,85
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Naast de boordeling of het project aan te merken is als een NIBM project dient ook beschouwd te worden of de huidige luchtkwaliteit de beoogde functies toelaat. Daarvoor is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de huidige concentraties van fijnstof en stikstofdioxide. Uit de raadpleging blijkt dat de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide respectievelijk $16,27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $8,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $17,94 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 bedragen.

Er wordt hiermee voldaan aan de wettelijke eisen, maar niet aan de advieswaarden van het WHO. Hierbij moet opgemerkt worden dat deze advieswaarden nog nergens in Nederland behaald worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

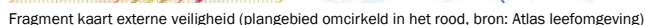
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Het beoogde plan voorziet in de bouw van 8 woningen en de transformatie van een bestaande bedrijfskavel. Hierbij worden zowel gevoelige als beperkt gevoelige bestemmingen toegevoegd aan de bestaande situatie. Om na te gaan of er risicovolle inrichtingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart externe veiligheid en het basisnet geraadpleegd. Zie hieronder voor een fragment van de risicokaart.



Op een afstand van circa 115 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding beschikt niet over een PR-contour en ligt op genoeg afstand om geen gevaar te vormen voor het voorliggende plan. Geacht wordt dat buisleidingen geen belemmering vormen voor het voorliggende plan.

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 95 meter van de A4 waarbij deze gebruikt wordt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De planlocatie ligt buiten de PR-contour van de A4. Een deel van het plangebied ligt binnen het explosie aandachtsgebied van de A4. Het beoogde plan voorziet enkel dat er een bedrijventerrein wordt aangelegd binnen dit aandachtsgebied.

Om het invloedsgebied van deze weg te bepalen is het noodzakelijk om de getransporteerde stofcategorieën per jaar te analyseren. In het rapport 'Rapport toetsing realisatiecijfers vervoer gevaarlijke stoffen over de weg aan de risicoplafonds Basisnet' zijn de intensiteiten opgenomen, deze zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Stofcategorie	Omschrijving	Jaarintensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	11335
LF2	Brandbare vloeistoffen	39828
LT1	Toxische vloeistoffen	82
LT2	Toxische vloeistoffen	620
LT3	Toxische vloeistoffen	189
GF1	Brandbare gassen	0
GF2	Brandbare gassen	0
GF3	Brandbare gassen	4000*

Jaarintensiteit gevaarlijke stoffen over de A4 (Bron: Basisnet Weg), * Aandeel LPG = ~24%

Het invloedsgebied van LPG bedraagt 355 meter en overlapt het plangebied. Het invloedsgebied voor toxische stoffen van de A4 wordt bepaald door de stofgroep LT3 (toxische vloeistoffen). De stofgroep LT3 heeft een invloedsgebied van >4.000 meter. Dit invloedsgebied overlapt het gehele plangebied. Daarom dient een beschrijving gegeven te worden van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied bevinden zich functies die specifiek als gevoelig en beperkt gevoelig beschouwd kunnen worden.

Deze functies bevinden zich buiten de 200 meter-zone van de A4 en buiten de groepsrisicocontouren van de hierboven beschreven inrichtingen. Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen in het oostelijke deel van het plangebied zullen gaan wonen of aanwezig zijn.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de rijksweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg of bij het tankstation een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen

Door een incident met een tank(wagen) waarin toxische stoffen vervoerd/bewaard worden, kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

De woningen in het plangebied zijn gemakkelijk te ontvluchten. Er bevinden zich wel doodlopende straten binnen de gevarenzone, maar de verwachting is dat gevaar alsnog gemakkelijk te ontvluchten is via de N446 of de Van Klaverweijdeg. Hierdoor kunnen aanwezigen wegluchten van het gevaar.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van rampen

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten dient de bluswatervoorziening (offensief en defensief) en de bereikbaarheid van een specifiek plangebied ter advisering bij VRHM voorgelegd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij nieuwbouwprojecten vast te stellen dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop afgeschakeld kan worden in geval van een toxische wolk. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.126, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. Hiermee kan worden voorkomen dat toxische gassen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners/werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-huurcontract of indiensttreding kunnen bewoners/werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Inrichting

Op een afstand van minimaal 280 meter is er sprake van een risicovolle inrichting, namelijk een propaan opslagtank. Vanuit de kaart externe veiligheid kan worden bevestigd dat het plangebied ver genoeg van deze risicovolle inrichting bevindt.

Aanzet tot verantwoording

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op de A4 verandert niet als gevolg van het onderhavige initiatief. De A4 is goed bereikbaar voor hulpdiensten. In het geval van een calamiteit kan men in pandig veilig schuilen. Daarvoor is het van belang tijdig te worden gealarmeerd. Het plangebied ligt nabij het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen). De beoogde woningen worden buiten het risicocontour van de A4 gebouwd waarmee acuut gevaar niet verwacht wordt.

Rekening houden met het kleine risico en de mogelijkheid om in pandig te schuilen en de ventilatie uit te schakelen, worden geen aanvullende maatregelen gesteld. De gemeente Kaag en Braassem kan deze aanzet overnemen, waarbij advies wordt ingewonnen bij de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is

opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Het beoogde plan heeft een mogelijk negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermd natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Derhalve geldt de wettelijke verplichting om onderzoek uit te voeren. Deze is uitgevoerd door Blom Ecologie (Quickscan Wet natuurbescherming Boskade ong. te Hoogmade, rapportnummer 2023-0777, d.d. 14 augustus '23), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, strategische reservering natuur of weidevogelgebied. Op een afstand van ca. 5,0 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wilck'. Voor effecten op Natura 2000-gebieden (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden voldoende is om effecten uit te kunnen sluiten. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep en die van invloed zijn op nabijgelegen NNN gebieden.

Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een AERIUS-berekening (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6, Buro SRO, 24 november 2023) uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in het worst-case scenario de gebruiksfase een NOx-emissie heeft van 38,7 kg/j en een NH₃ emissie van 1,7 kg/j. Voor de aanlegfase is er een NOx-emissie van 122,1 kg/j en een NH₃ emissie van 4,7 kg/j. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is de ontwikkeling uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Door Blom ecologie is op basis van bureau- en locatieonderzoek gebleken dat binnen het plan gebied er geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek zijn geen aanwijzingen gevonden van (beschermde) zoogdieren. De planlocatie lijkt voornamelijk geschikt voor algemene soorten, zoals de bosmuis, egel, huisspitsmuis en konijn. Deze soorten zijn zo flexibel dat in de nabije omgeving vergelijkbare leefgebieden aanwezig zijn waar ze zich tijdelijk kunnen vestigen. Bovendien zijn dergelijke algemene soorten vrijgesteld van bepaalde beperkingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn geen holen, nesten of sporen gevonden op en rondom de locatie die wijzen op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die niet onder de Omgevingsverordening van de provincie vallen (zie Wnb art. 3.10).

De locatie van het plan kan echter mogelijk dienen als leefgebied voor soorten die geen beschermde status hebben (met inachtneming van de algemene zorgplicht) en/of waarvoor vrijstellingen gelden. Het is belangrijk op te merken dat gedurende het broedseizoen (doorgaans van 15 maart tot 15 juli) alle nesten van broedvogels beschermd zijn, ongeacht de soort. Indien het nest in gebruik is, is deze ook automatisch beschermd. Hiernaast moet altijd de algemene zorgplicht in acht worden genomen bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Houtopstanden

Het beoogde plangebied heeft geen houtopstanden waarbij een meldingsplicht, in het kader van de Wet natuurbescherming, zou gelden indien er overgegaan wordt tot kap van deze bomen.

Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering zal vormen voor het beoogde plan.

4.8 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden. Op rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

Waterbeleid voor de 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.

Nationaal Water Programma

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

Waterschapsbeleid

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 de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete

watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2022 - 2026 is het waterbeheerplan 'Water wijst de weg, WBP6' van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Hiermee maakt het hoogheemraadschap van Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan de wettelijke taken en ambities. Het WBP6 legt meer dan voorheen accent op klimaatuitdagingen, waarbij het hoogheemraadschap een positieve bijdrage wil leveren aan de circulaire economie, de energietransitie, de ruimtelijke kwaliteit, het recreatieve medegebruik en versterking van de biodiversiteit. Dát is zorgen voor een gezonde en duurzame leefomgeving.

Er is een interactieve Visiekaart opgesteld met vier landschapstypen. Onderhavig gebied maakt deel uit van het landschapstype 'zand'. Het Rijnlands zandlandschap aan de Noordzeekust bestaat uit duingebied en bollenstreek. Toerisme, recreatie en agrarische productie zijn de belangrijkste functies. De belangrijkste waterontwikkelingen zijn:

- kwelwater van hoge kwaliteit uit de duinen stroomt af en raakt vervuild als het in contact komt met het oppervlaktewatersysteem;
- de hoge ecologische kwaliteit van het duingebied staat onder druk, ook door gewasbeschermingsmiddelen uit de bollenteelt waarvan de restanten in het grondwater terechtkomen;
- de vraag naar ruimte voor drinkwaterwinning wordt groter.

De Blauwe Lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het rapport 'De Blauwe Lens, transitieopgaven verbonden door water' (januari 2021). De Blauwe Lens geeft aan dat het gebied en het watersysteemveerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat problemen niet afgewenteld moeten worden op de omgeving, maar dat water juist moet worden ingezet als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur van Rijnland 2020 gaat uit van een 'ja, tenzij'-benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat bij een toename vanaf 500 m² aan verharding binnen het plangebied deze gecompenseerd moet worden met 15% aan nieuw oppervlakte water. Het beoogde plan heeft tijdens het opstellen van het bestemmingsplan nog geen definitieve opzet van het bedrijventerrein gekregen, waardoor er nog geen benodigde watercompensatie opgesteld kan worden per perceel. In de regels wordt gegarandeerd dat de benodigde watercompensatie aangelegd wordt wanneer de invulling van het bedrijventerrein bekend is. Bij het berekenen van de benodigde watercompensatie zal rekening worden gehouden met de bestaande verharding.

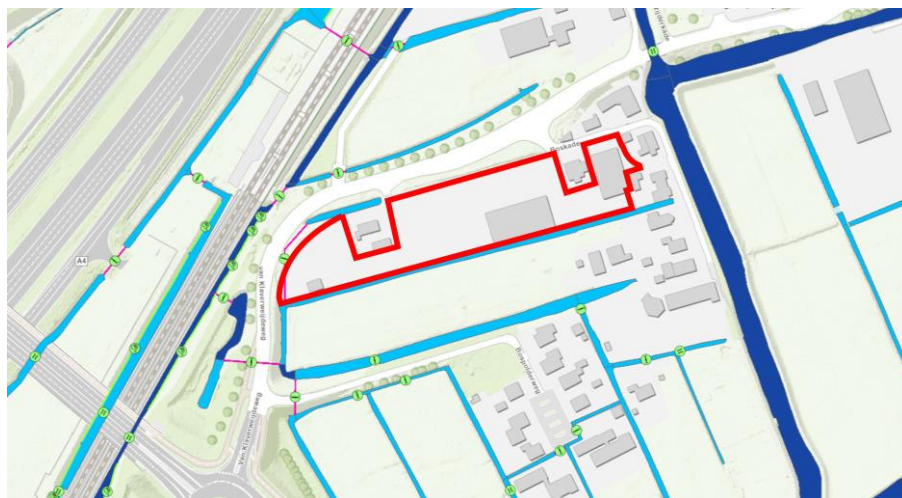
Oppervlaktewater

Het voorliggende initiatief voorziet in beginsel niet in de demping van oppervlaktewater. Indien dit onverhoopt tocht gebeurt zal deze gecompenseerd moeten worden.

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. Het plangebied valt, volgens de legger van het hoogheemraadschap, niet binnen een beschermingszone van een waterkering, zodat geen planologische bescherming nodig is in de vorm van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Binnen het plangebied is geen beschermingsgebied voor grondwater opgenomen. Wel is er sprake van meerdere duikers op zeer korte afstand tot het plangebied, zie onderstaande verbeelding. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de uitvoeringsregels van de Keur van het hoogheemraadschap.



Hemel- en vuilwater

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

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

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem. Hierbij wordt hemelwater van de daken opgevangen in watertonnen en hemelwater in de openbare ruimte geïnfiltreerd via permeabele verharding op de parkeerplaatsen. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

4.9 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. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

Planspecifiek

Het beoogde plan maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied. Hiernaast zijn er geen rijksmonumenten of karakteristieke panden binnen of rondom het plangebied aanwezig. Wat er wel aanwezig is, is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'. Met deze aanduiding worden historische molens beschermd tegen te hoge bebouwing die anders de molen zou aantasten. De aanduiding stelt een maximumhoogte op vanaf 100 meter tussen de molen en het gebouw in kwestie, waarbij normaliter voor elke 100 meter afstand het gebouw één meter hoger mag zijn. Indien de zone gestoord wordt door bebouwing wordt deze regel omgezet naar de regel dat per 30 meter afstand de bouwhoogte één meter hoger mag zijn. Volgens het geldende bestemmingsplan is de Doesmolen de maatgevende molen, maar na overleg met de gemeente Kaag en Braassem is gebleken dat het naastgelegen Dekkermolentje per abuis niet voorzien is van deze gebiedsaanduiding. Om te voorkomen dat deze molen gehinderd wordt worden er berekeningen uitgevoerd waarmee de maximum bouwhoogte voor het voorliggende plan wordt berekend. Deze bouwhoogte heeft voorrang over elders gestelde bouwhoogten. Hierdoor wordt er gegarandeerd dat het voorliggende plan geen belemmering veroorzaakt voor omliggende monumentale molens.

Hierdoor vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het beoogde plan.

4.10 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 (toeval)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

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. In het geval van deze dubbelbestemmingen ligt de drempelwaarde voor een archeologisch onderzoek onder 0,3 meter onder maaiveld. Voor oppervlak verschilt het tussen 150 m² bij 'Waarde - Archeologie 1' en 2.500 m² bij 'Waarde - Archeologie 3'. Gezien de afmetingen van het voorliggende plan is er door Transect een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IV) Hoogmade, Boskade 7, d.d. 30 augustus 2023, 23070002), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8. Uit dit onderzoek bleek dat het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, waarbij er geacht wordt dat de kans op het treffen of verstoren van archeologische vondsten zeer laag is.

Geacht wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 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 wegfijdt.

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

Planspecifiek

De beoogde planontwikkeling ziet op de realisatie van 8 woningen en circa 4.490 m² aan bedrijfsbebouwing. Op basis van de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' is de verkeersgeneratie berekend. Voor de berekeningen is ervan uitgegaan van de kenmerken 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'.

De verkeersgeneratie voor de 8 woningen komt daarmee op $8 * 7,8 \text{ mvt/e} = 62,4 \text{ mvt/e}$. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen komt de verkeersgeneratie op $4.490 \text{ m}^2 * 7,0 / 100 \text{ m}^2 = 314,3 \text{ mvt/e}$. De totale verkeersgeneratie komt daarmee op 377 mvt/e.

In de bestaande situatie zijn er circa 82 mvt/e ($2.105 \text{ m}^2 * 3,9/100 \text{ m}^2$). Daarmee is er sprake van een toename van circa 295 mvt/e. De verwachting is dat het leeuwendeel van het verkeer zich direct zal begeven richting de N446 en de A4 waardoor het verkeer niet door het dorp rijdt. Daarmee is de belasting

van het onderliggende wegennetwerk beperkt en is de eventuele hinder voor bestaande woningen eveneens beperkt.

Geacht wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voorliggende initiatief.

4.11.2 Parkeren

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

Planspecifiek

Wegens het feit dat tot en met het opstellen van dit bestemmingsplan nog geen invulling van het bedrijventerrein is vastgesteld kan het beoogde plan nog niet volledig getoetst worden op de parkeernormen zoals deze gehanteerd worden volgens de gemeente Kaag en Braassem. Hierbij wordt de normen zoals opgenomen in de beleidsregel 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' gehanteerd voor de toekomstige berekening van de parkeernormen. Hierbij worden de kenmerken 'Buitengebied' en 'weinig stedelijk'.

Functie	Eenheid	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Aandeel bezoekers
Tussenwoning/hoekwoning	Per woning	1,6	2,4	0,3
Bedrijfsverzamelgebouw	Per 100 m ² b.v.o.	1,7	2,2	

Voor de beoogde woningen kan er al wel berekend worden. Hieruit vloeit de berekening $2 * 8 = 16$ parkeerplekken. Het beoogde plan voorziet in de aanleg van 17 parkeerplekken op zeer korte afstand van de woningen, waarmee er voldaan wordt aan de parkeernormen voor de woningen.

Om alsnog te kunnen garanderen dat er sprake zal zijn van voldoende parkeergelegenheid is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de toekomstige invulling van het plangebied moet voldoen aan de beleidsregel 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'.

De verwachting is dat zolang deze parkeernormen gehanteerd worden, het aspect parkeren geen belemmering zal vormen voor het beoogde plan.

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.

5.2 Toelichting

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

5.3 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 (Basisregistratie Grootchalige Topografie en/of kadastrale kaart).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Bedrijventerrein

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor het vestigen van bedrijfsunits samen met de bijbehorende toegangswegen, groen-, parkeer-, nuts-, en watervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen met samenhang voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hierbij is de mogelijkheid tot het aanleggen van de bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, groen-, water-, parkeer-, en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluiten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiernaast is het maximum aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak één, tenzij met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid.

Waarde - Archeologie 1

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.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief is aan te merken als een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee kan alleen afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan indien op een andere wijze is voorzien in het verhaal van gemeentelijke kosten. Hierin is voorzien door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hieraan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Naar aanleiding van het advies dat de gemeente Kaag en Braassem heeft uitgebracht over het principeverzoek op 19 april 2023 heeft de initiatiefnemer een brief opgesteld richting de omwonende van het plangebied. In deze brief is uitgelegd wat het plan inhoudt, wie eraan mee doen en wat de vervolgstappen zijn voor de initiatiefnemer en omwonende zijn. Hierbij heeft de initiatiefnemer de omwonende uitgenodigd om vroegtijdig te reageren op het voorliggend plan.

Naar aanleiding van de brief zijn er meerdere reacties op het plan ingestuurd, deze reacties zijn hieronder samengevat:

- Één reactie betreft een van de omwonende die geïnteresseerd was in het kopen van een deel van het plangebied. Hierover zijn de gesprekken van de mogelijke verkoop nog gaande tijdens het opstellen van het voorliggende plan.
- Drie reacties waren vragen voor nadere toelichting en kennismaking met het plan, deze zijn volledig beantwoord.
- De laatste reactie zag op mogelijke schade als gevolg van de realisatie van het voorliggende plan. Om mogelijke schade te voorkomen is er een nul-meting uitgevoerd voor de aanvang van de saneringswerkzaamheden.

Verder is er nog meerdere malen overleg geweest met de dorpsraad van Hoogmade. Deze zijn positief over het feit dat het voorliggende plan voorziet in de aanleg van meerdere woningen. Hiernaast wordt de dorpsraad actief betrokken bij de aanstaande bewonersbijeenkomst in medio 2024. Deze bijeenkomst is bedoeld om een gesprek tussen de initiatiefnemers, architect, aannemer, dorpsraad, gemeente en omwonende te faciliteren en verdere toelichting te geven over het voorliggende plan.

7.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 14 juli 2023 gestuurd naar de volgende vooroverlegpartners: Veiligheidsregio Hollands Midden, provincie Zuid-Holland, Omgevingsdienst West-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hieronder worden de ingekomen reacties samengevat, met de reactie van het buro in cursief.

Reactie Veiligheidsregio Hollands Midden

Reactie d.d. 10 oktober 2023

De veiligheidsregio geeft aan dat in het huidige bestemmingsplan geen offensieve bluswatervoorziening is opgenomen binnen het plangebied. Hiernaast is er ook geen gereserveerde opstelplaats opgenomen voor de brandweervoertuigen.

Deze opmerking geeft in beginsel geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan. Deze procedure kan namelijk los van de procedure voor het bestemmingsplan lopen.

De veiligheidsregio kaart aan dat er voldoende ruimte is opgenomen voor open water, dat in geval van nood dienst kan doen als defensief bluswater. Hierbij is wel de kanttekening dat het water moet voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in het regionaal vastgestelde beleid.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

De veiligheidsregio geeft aan dat door de afwezigheid van een definitieve invulling onduidelijkheid is over de keermogelijkheden, belastbaarheid en draaicirkels van de wegen in het beoogde plangebied. Er wordt geadviseerd om advies in te winnen en het plan hierop aan te passen.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

De veiligheidsregio kaart aan dat het plangebied niet past binnen de categorie 3 'Verspreid liggende woningen / Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. Geacht wordt dat het past binnen categorie 2 'Woningen / Gebouwen voor zelfredzame personen' waarbij er een maximum opkomsttijd van 10 minuten heerst. Het beoogde plan voldoet hieraan.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

De omgevingsdienst geeft aan dat wegens de ligging naast de A4 dat de bijbehorende scenario's relevant zijn voor het beoogde plan. De omgevingsdienst is hierbij van mening dat deze al reeds correct uitgewerkt is.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie provincie Zuid-Holland

Reactie 1 d.d. 10 oktober 2023

De provincie geeft aan dat de molenbiotoop voor de molen aan de Van Klaverweijdeweg 25 te Hoogmade niet opgenomen is in de huidige verbeelding.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

Reactie 2 d.d. 7 november 2023

De provincie geeft aan vanuit de huidige bedrijfsbestemming verder geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling te voorzien.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie d.d. 23 oktober 2023

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat alle watergangen binnen het plangebied overige watergangen zijn. De perceeleigenaren zijn daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn of haar watergang. De onderhoudsverplichting en minimale breedte van watergang(en) dienen conform de Legger oppervlaktewater te zijn.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap geeft aan voorkeur te hebben aan doorlopend of stromend oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is, is het verzoek om hemelwaterafvoer in te zetten voor de doorspoeling van het oppervlaktewater.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het voorliggende plan voorziet in een toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Indien deze toename meer dan 5.000 m² is moet het plangebied een bui van 90 millimeter in 24 uur kunnen opvangen. Deze verplichting gaat samen met de 15% open water compensatie eis. Hiernaast komen er eisen voor natuurinclusieve sloten waaraan het voorliggende plan moet voldoen. Ten slotte attendeert het Hoogheemraadschap dat er geen overgangsregeling opgenomen is voor de nieuwe regels.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het veranderen van het voorliggende bestemmingsplan. Er is een voorwaardelijke regeling opgenomen waarmee de watercompensatieplichting is vastgelegd.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat mogelijke dempingen en graven van oppervlaktewateren gemeld moeten worden. Indien deze meer dan 100 m² bedragen is er sprake van een vergunningsplicht.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat voor de beoogde werkzaamheden een watervergunning mogelijk nodig is. Hierbij is het verzoek om de procedure zo snel mogelijk te starten in verband met mogelijke indieningsvereisten.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het veranderen van het voorliggend bestemmingsplan.

Reactie Omgevingsdienst West-Holland

Reactie 1 d.d. 13 november 2023

De Omgevingsdienst merkt op dat een deel van het woongebied overlapt met het perceel 2238 terwijl dit niet vernoemd was in paragraaf 2.2.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan. Het perceel is nu benoemd in paragraaf 2.2.

De Omgevingsdienst merkt op dat de naastgelegen agrarische bedrijven op dit moment niet beschouwd worden. Verzocht wordt om deze op te nemen en te beoordelen.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan. De naastgelegen agrarische bedrijven zijn nu opgenomen en beschouwd.

De Omgevingsdienst heeft verzocht om de afstandentabel aan te passen door het opnemen van de verschillende milieucategoriën binnen het nieuwe bedrijventerrein en de bijbehorende beschouwingen. *Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan. De verschillende milieucategoriën zijn opgenomen en getoetst aan de richtafstanden.*

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat in de getoetste versie van het plan de aanduiding 'rustig buitengebied' gehanteerd werd, waardoor er niet voldaan werd aan bepaalde richtafstanden. Hierdoor kan de milieucategorie 3.2 in beginsel ook niet gerealiseerd worden. *Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan. De toelichting en beredenering is aangepast waardoor er gerekend wordt met een 'gemengd gebied' waardoor er wel voldaan wordt aan de richtafstanden.*

De Omgevingsdienst geeft aan dat in de getoetste versie van het plan er nog op een aantal punten vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden en deze op te nemen. *Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan. De toelichting is aangepast om deze punten op te nemen.*

Gezien de mate en omvang van de beoogde ontwikkeling verzoekt de Omgevingsdienst dat er een stikstofberekening en onderzoek wordt uitgevoerd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boskade 6 en 7c, Hoogmade' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De nota is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.