

TOELICHTING

PROJECT	Westerdijk 47-49 Leimuiden
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.1884.BPWESTERDIJK47TM49-VAS1
DATUM	18 september 2023



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding	6
	1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
	1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het initiatief	10
	2.1 Huidige situatie	10
	2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	11
	3.1 Inleiding	11
	3.2 Rijksbeleid	11
	3.3 Provinciaal beleid	15
	3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Nader onderzoek	26
	4.1 Algemeen	26
	4.2 Verkeer en parkeren	26
	4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
	4.4 Water	28
	4.5 Ecologie	32
	4.6 Geluid	34
	4.7 Luchtkwaliteit	35
	4.8 Externe veiligheid	37
	4.9 Bodem	39
	4.10 Bedrijven en milieuzonering	40
	4.11 M.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 5	Planopzet	44
	5.1 Algemeen	44
	5.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen	44
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
	7.1 Bewonersinformatie	46
	7.2 Juridische procedures	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westerdijk 47 t/m 49 te Leimuiden is (voormalig) jachtwerf Van Dam & Zonen gevestigd. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, waardoor behoefte ontstaat aan een nieuwe invulling van de locatie. De eigenaren van het perceel zijn voornemens de bestaande scheepshal te vervangen door een nieuwe vrijstaande woning. Op het perceel zijn daarnaast twee bedrijfswoningen aanwezig die behouden blijven, maar met het vervallen van de bedrijfsbestemming burgerwoningen worden. Om de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de gewenste ontwikkeling en biedt daarmee een actueel planologisch kader waarmee de ontwikkeling kan worden gefaciliteerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft gronden gelegen aan de Westerdijk 47 t/m 49, kadastraal bekend onder de nummers 1541 en 1542 sectie A van de kadastrale gemeente Leimuiden. De betreffende gronden worden omsloten door:

- een bedrijfslocatie ten noorden;
- het lint Westerdijk ten oosten;
- woningen ten zuiden;
- de Oude Wetering ten westen.

Het plangebied is op onderstaand figuur weergegeven.

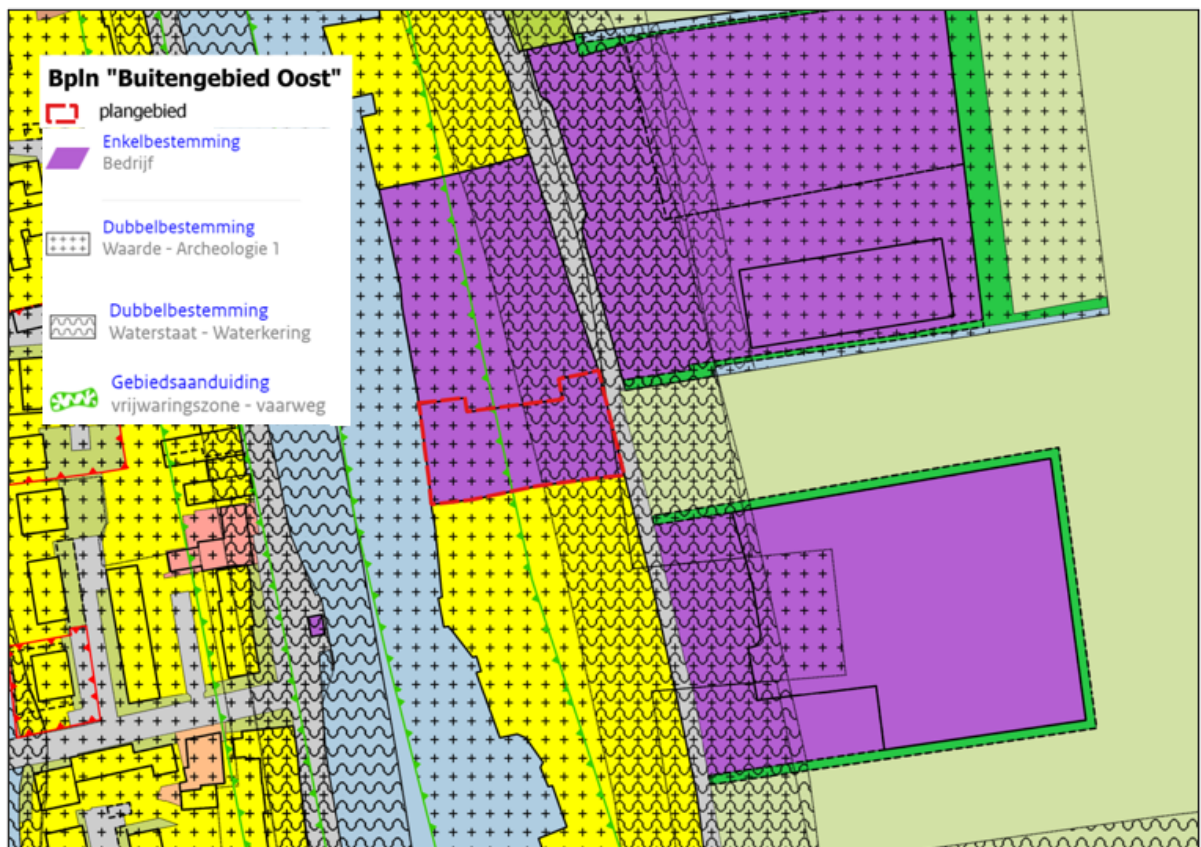


Figuur 1.1: Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: afbeelding opgemaakt in QGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" is op 28 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf'. De locatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en voor een beperkt deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het plangebied ligt daarnaast binnen de vrijwaringszone in verband met de (provinciale) vaarweg over de Oude Wetering en voor de andere helft binnen de beschermingszone van een waterkering, waartoe de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen.

Figuur 1.2 toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Oost".



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (bron: afbeelding opgemaakt in QGIS)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- alsmede voor:
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf': tevens een scheepsbouw- en reparatiebedrijf;

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd (bouwvlak i.c. gelijk aan bestemmingsvlak), met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 1.005 m² en er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

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.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de voor 'Waarde - Archeologie 1' genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.

Op deze gronden mag worden gebouwd, zowel ten behoeve van de waterkering als ten behoeve van de andere aldaar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde dat het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken, waarbij bouwplannen in het kader van de geldende enkelbestemming geen negatieve invloed mogen hebben op het waterkeringsbelang. Hiertoe dient schriftelijk advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden aangeleverd. Tot slot is een omgevingsvergunning nodig indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de waterkering, zoals ontginnen, ophogen, afgraven (opsomming niet limitatief).

Vrijwaringszone – vaarweg (gebiedsaanduiding)

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn bedoeld voor bescherming van de vaarweg.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' kan worden voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld onder a t/m d wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Beoordeling

De locatie kent de enkelbestemming 'Bedrijf', waarbinnen (reguliere) woningen niet zijn toegestaan. Om de vrijstaande woning mogelijk te maken en de bestaande bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen, is dan ook een functiewijziging nodig naar 'Wonen'. Hiertoe dient een planologische procedure doorlopen te worden, die in dit geval wordt doorlopen aan de hand van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

Bij het doorlopen van de planologische procedure dient rekening te worden gehouden met de dubbelbestemmingen in verband met archeologie en de waterkering, alsmede met de

vrijwaringszone in verband met de vaarweg. De betreffende regelingen worden nagenoeg één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De te beschermen belangen worden daarmee in dit bestemmingsplan afdoende gewaarborgd. In hoofdstuk 4 wordt daarnaast ook ingegaan op de omgevingsaspecten, waaronder archeologie en water. De vrijwaringszone volgt uit relevant beleid ter zake en komt derhalve aan de orde in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting geeft in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en van het beoogde initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het actuele beleidskader (gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau) beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de resultaten van de onderzoeken in het kader van de diverse omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 en 7 sluiten af met resp. de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Westerdijk 47-49 in Lemuiden betreft een (voormalige) bedrijfslocatie waarop in de huidige situatie een jachtwerf gevestigd is. De gronden zijn volledig verhard en ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen en een bedrijfsloods gesitueerd. De bestaande bedrijfsbebouwing kent een oppervlakte van grofweg 630 m² (excl. bedrijfswoningen). Tot slot is aan de zijde van de Oude Wetering een klein insteekehaventje aanwezig.



figuur 2.1 Huidige bedrijfsbebouwing incl. loods, met rechts in beeld bedrijfswoning Westerdijk 47

2.2 Toekomstige situatie

Het doel is de bedrijfsloods te slopen en ter plaatse een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. In lijn met de bestemmingsplansystematiek langs de Westerdijk wordt ervoor gekozen het bouwvlak gelijk te trekken met het bestemmingsvlak. De positionering van de beoogde woning op het perceel staat daarmee nog niet vast. In de regels bij dit bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld waarbinnen de woning nader kan worden uitgewerkt. Het uiteindelijke doel is van de huidige gronden met een overwegend bedrijfsmatig karakter een woonlocatie te maken, waarbij het geheel meer in lijn wordt gebracht met de overige woonbebouwing in het lint en aan het water. De bestaande bedrijfswoningen tot slot, blijven behouden en zijn verder niet aan (fysieke) veranderingen onderhevig.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

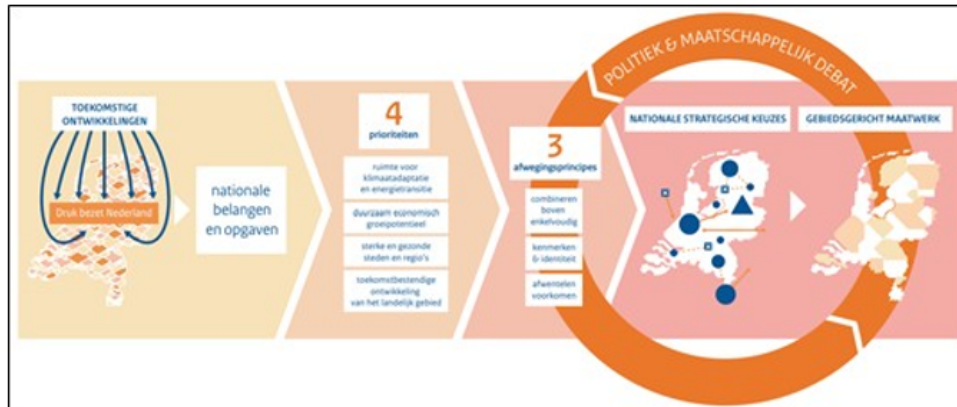
Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het relevante ruimtelijke beleid voor het bestemmingsplan en toont aan dat de ontwikkeling geheel past binnen de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1 Toekomstperspectief NOVI

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken & identiteit;
- Afwentelen voorkomen.

Relatie tot bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk. Het betreft daarmee een klein project waarvoor verder beleid wordt overgelaten aan de bevoegde decentrale overheden. Desalniettemin kan worden gesteld dat met het toevoegen van één woning een, weliswaar bescheiden, bijdrage wordt geleverd aan het zorgdragen voor een toereikende woningvoorraad. Het omzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten naar een woonfunctie heeft daarnaast een positieve impact op de

leefomgevingskwaliteit voor omwonenden in het gebied en voorts kan worden gesteld dat de locatie zelf een passende locatie is voor wonen aan het water.

De Oude Wetering betreft een provinciale vaarweg. Een van de doelen vanuit het NOVI betreft het in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit. Van belang is dat zorggedragen wordt voor het voorkomen van belemmeringen voor de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart, het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten, de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg. Omdat het een provinciale vaarweg betreft, wordt beleid hierover verder overgelaten aan de provincie. In voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige vrijwaringszone overgenomen, zodat wordt voorzien in een passende beschermingsregeling.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het initiatief, wordt verder beleid overgelaten aan de bevoegde decentrale overheden. Het plan betreft ten slotte geen (grootschalige) ontwikkeling van nationaal belang. Desalniettemin kan worden gesteld dat het plan in lijn is met de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen, per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden

Relatie tot bestemmingsplan

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor restricties gelden volgens het Barro. Ten aanzien van de vrijwaringszone in verband met de vaarweg (zie ook paragraaf 1.3) wordt opgemerkt dat het geen rijksvaarweg betreft, maar een provinciale vaarweg. Het Barro is daarmee niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plangebied en legt daarmee geen randvoorwaarden op aan de ontwikkeling. Het Barro vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot bestemmingsplan

De milieutechnische aspecten van dit bestemmingsplan worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

3.2.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 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.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, 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.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

Relatie tot bestemmingsplan

Van belang voor de beoordeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de vraag in hoeverre sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Vaste jurisprudentie heeft uitgewezen dat daaronder in ieder geval niet wordt verstaan woningbouwontwikkeling bestaande uit minder dan elf woningen. Omdat met dit plan één nieuwe woning aan de bestaande voorraad wordt toegevoegd en daarnaast twee bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere burgerwoningen, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De behoefte aan de ontwikkeling dient te worden aangetoond. In de navolgende paragrafen wordt onderbouwd dat het initiatief aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte.

Vooruitlopend daarop wordt in deze paragraaf geconcludeerd dat het initiatief daarop aansluit en dat de Laddertoets daarmee met succes kan worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 15 maart 2022 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. Zeven vernieuwingsambities laten zien waar Zuid-Holland naartoe wil en maken ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid.

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving

Uitgangspunten fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van bovengenoemde ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Zuid-Holland.
- Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen. Hierin beschrijft de provincie welke kwaliteiten in welke gebieden worden nagestreefd.
- Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd

(de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

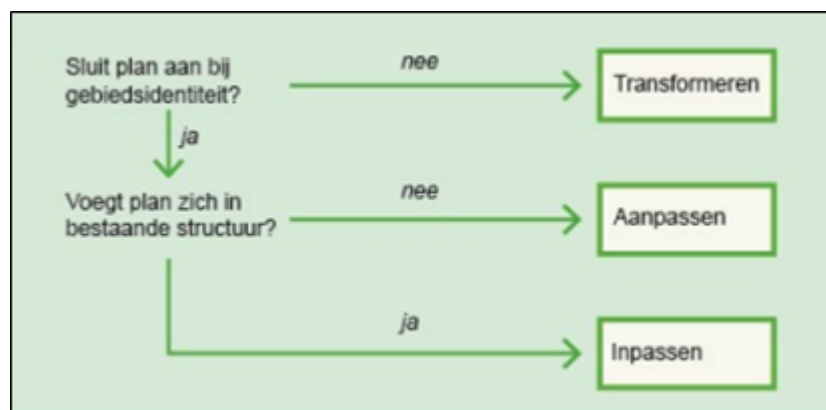
De provincie beschikt over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en onderdeel is van het Omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Figuur 3.2 Inpassen, aanpassen en transformatie (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

Relatie tot bestemmingsplan

De kwaliteitskaart bestaat uit een aantal kaartlagen met bijbehorende richtpunten. De diverse kaartlagen van de kwaliteitskaart in relatie tot het plangebied worden hieronder achtereenvolgens besproken.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied dat op basis van de kaart 'Laag van de ondergrond' is aangewezen als veencomplex - veen. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de veenondergrond. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling is bodemdaling ongewenst.

Ook is het plangebied aangewezen als bijzonder reliëf in verband met de hoogteverschillen die de ontstaansgeschiedenis van de provincie markeren. Ontwikkelingen dienen met deze patronen rekening te houden, datzelfde geldt voor archeologische waarden van de genoemde structuren. Het onderhavige initiatief heeft geen wijziging op structuurniveau tot gevolg, er is uitsluitend sprake van het vervangen van bedrijfsbebouwing voor een vrijstaande woning op een bestaande locatie aan het water. Voor archeologie is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen waarmee mogelijk aanwezige waarden worden beschermd.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op basis van de kaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied gelegen in een droogmakerij (klei) en een lint. Voor de droogmakerijen geldt met name dat deze als eenheid herkenbaar dienen te blijven, dijken en/of vaarten als herkenbare landschappelijke structuurdrager behouden dienen te blijven en dat nieuwe ontwikkelingen worden vormgegeven als eigentijdse objecten, passend bij de schaal en het patroon van de verkaveling. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Zoals eerder benoemd heeft de beoogde ontwikkeling geen wijzigingen op structuurniveau tot gevolg. De nieuwe woning wordt op passende wijze ingepast in het lint, in lijn met de overige lintbebouwing in de omgeving. Het verkavelingspatroon wijzigt niet, aan de Oude Wetering en de waterkerende dijk wordt niet getornd.

Laag van de stedelijke occupatie

Op grond van de kaart 'Laag van stedelijke occupatie', is het plangebied aangewezen als stads- en dorpsrand. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tussen het plangebied en het achterliggende landelijk gebied is sprake van groenstructuren die in de toekomstige situatie behouden blijven. De overgang richting het oostelijk gelegen landelijk gebied blijft daarmee ongemoeid.

In aanvulling op het voorgaande gelden ook de richtpunten voor dorpen, waarbinnen voortgebouwd dient te worden op karakteristieke structuur en de ligging aan het landschap. Daar sluit voorliggend plan op aan, door ten aanzien van gebruiks- en bouwmogelijkheden aan te sluiten bij het huidige karakter van het lint. Structuren, karakteristieke panden en waardevolle patronen blijven behouden.

Tot slot gelden ook richtpunten voor bouwwerken ten behoeve van het opwekken van duurzame energie. Dergelijke bouwwerken maken geen deel uit van de ontwikkeling, waardoor dit onderdeel niet van toepassing is op het plangebied.

Conclusie

Voor zover de richtpunten op basis van de kwaliteitskaart relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de relevante richtpunten en zodoende in lijn is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Met ingang van 15 maart 2022 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening, waarin de beleidskeuzes worden vertaald naar een concrete juridische regeling. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot bestemmingsplan

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en er geen sprake is van wijzigingen op structuurniveau. Het betreft daarmee een inpassingsproject.

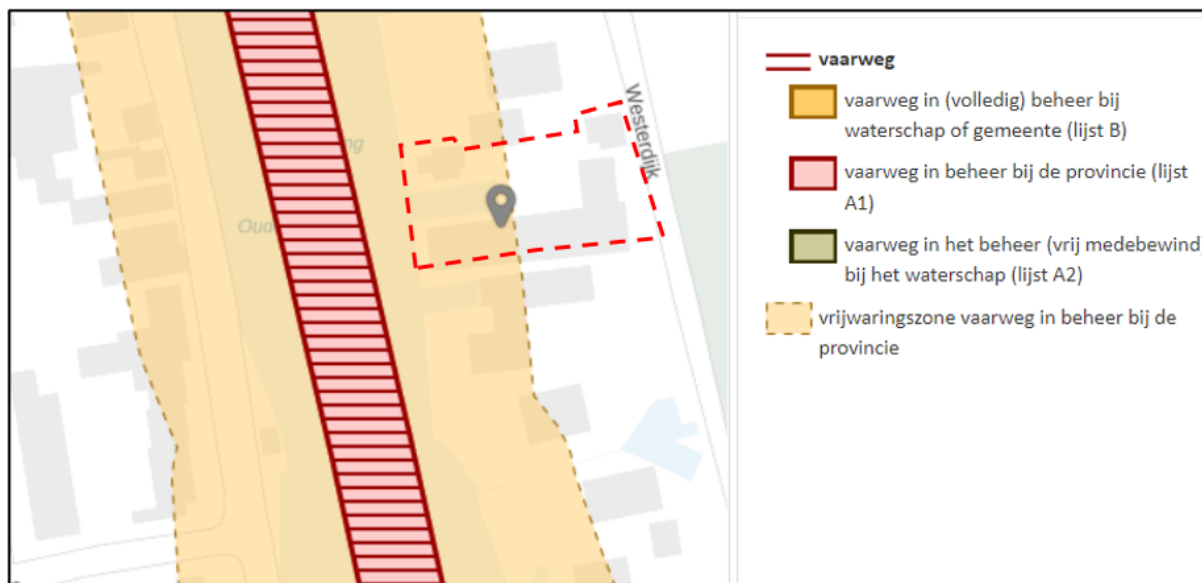
Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Daarnaast dient getoetst te worden aan het bepaalde ten aanzien van de provinciale vaarweg, stedelijke ontwikkelingen, bereikbaarheid en klimaatadaptatie. In onderstaande tabel worden de relevante onderdelen in kaart gebracht en voorzien van een onderbouwing.

Stedelijke ontwikkelingen	Artikel 6.10 (lid 1 t/m 4)	1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen: 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. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale Woonvisie. 3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.	Gezien de aard en omvang van de planologische wijziging is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op het bestemmingsplan. De nut en noodzaak van de ontwikkeling is evenwel van belang en is gelegen in de wens de bedrijfsactiviteiten – die in een hogere milieucategorie vallen – te saneren. Met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ontstaat behoefte aan een nieuwe invulling van de locatie. Door een vrijstaande woning in te passen, wordt de locatie in overeenstemming gebracht met de rest van het bebouwingslint.
Bereikbaarheid	Artikel 6.10d	Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.	Paragraaf 4.2 gaat in op de aspecten verkeer en parkeren. Gezien de omvang van de geplande wijziging is geen sprake van negatieve effecten op de omliggende infrastructuur.
Infrastructuur	2.1 jo. 6.19	Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in onderhavig artikel	Omwille van de leesbaarheid van deze tabel, wordt het bepaalde ten aanzien van de vaarweg en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan, onderaan deze tabel besproken.
Risico's klimaatverandering	Artikel 6.35a	In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: - wateroverlast door overvloedige neerslag; - overstroming; - hitte; - droogte; alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.	De onderbouwing ten aanzien van klimaatadaptatie wordt omwille van de leesbaarheid onder aan deze tabel opgenomen.

tabel 3.1 Toets Omgevingsverordening

Beoordeling infrastructuur art. 6.19 jo 2.1 Omgevingsverordening

Het plangebied is gelegen aan de Oude Wetering. De vaart betreft een vaarweg in beheer bij de provincie. Op het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening, is de aanwijzing als vaarweg en de bijbehorende beschermingszone inzichtelijk gemaakt.



Te zien is dat grofweg de helft van het plangebied gelegen is binnen de vrijwaringszone in verband met de vaarweg. Art. 6.19 geeft de regels met betrekking tot ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone.

Artikel 6.19 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en is verbeeld op kaart 2 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:
 - a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
 - d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.
2. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het eerste lid wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.
3. De breedte van de vrijwaringszone, bedoeld in het eerste lid, gemeten vanuit de oever van de vaarwegen in beheer bij de provincie, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 2 in bijlage II, bedraagt:
 - a. 10 m aan weerszijden van een recht vaarwegvak;
 - b. 15 m aan een buitenbocht;
 - c. 25 m aan een binnenbocht.

De vrijwaringszone en bijbehorende bepalingen worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan middels een gebiedsaanduiding en passende beschermingsregeling (zie ook de vrijwaringszone zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan, paragraaf 1.3). Indien en voor zover een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt aangevraagd voor het realiseren van een woning binnen de weergegeven vrijwaringszone, dient met de bepalingen rekening te worden gehouden en dient afstemming plaats te vinden met de vaarwegbeheerder (provincie Zuid-Holland). De provinciale belangen ten aanzien van de vaarweg zijn daarmee voldoende geborgd in dit bestemmingsplan.

Beoordeling klimaatadaptatie art. 6.35a Omgevingsverordening

Op dit moment is nog geen sprake van een bouwplan dat naast de regels uit de verordening kan worden gelegd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie, waarbij de op dat moment geldende regelgeving en beleidsregels in acht worden genomen.

Conclusie

De ontwikkeling is getoetst aan de relevante bepalingen uit de provinciale Omgevingsverordening. Geconcludeerd kan worden het plan in lijn is met de regels die op dit project of op deze locatie van toepassing zijn. Voor het overige wordt, ten overvloede, vermeld dat het plan daarmee niet in strijd is.

3.4 Gemeentelijk beleid

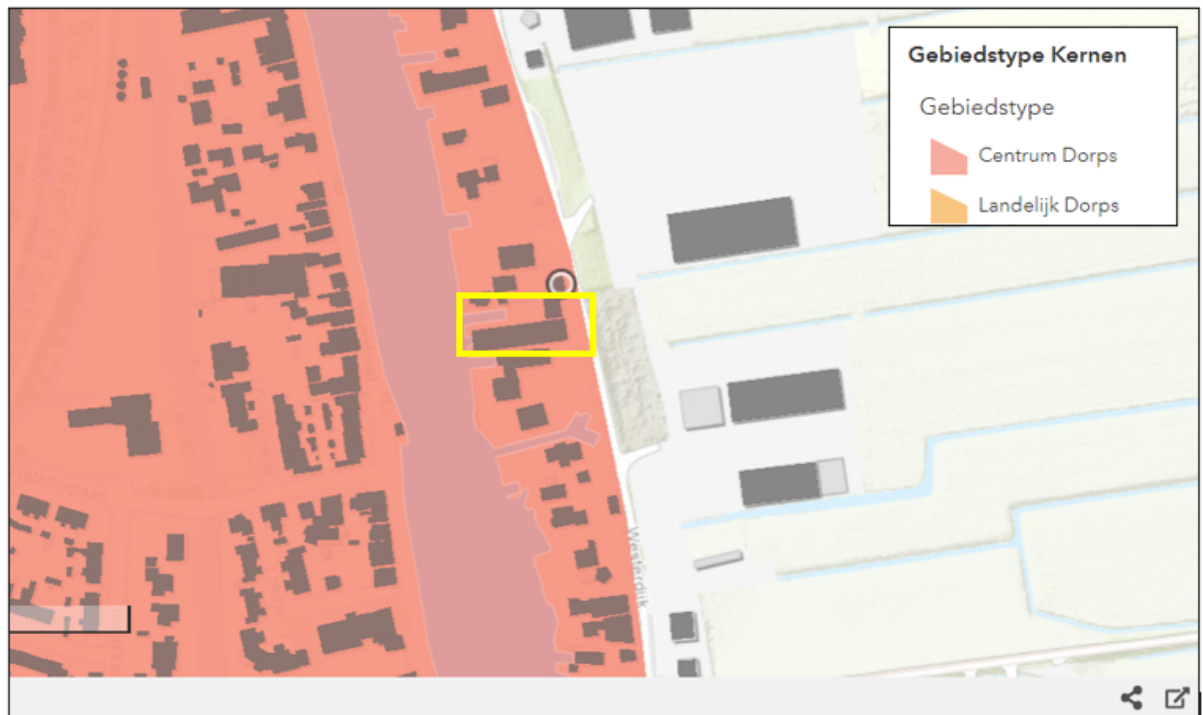
3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Eind 2020 is de eerste Omgevingsvisie voor en van Kaag en Braassem vastgesteld. In 2021 is de Omgevingsvisie op een aantal gebieden nog concreter gemaakt. Zo zijn de belangrijke uitgangspunten van de verschillende gebiedstypen nog verder uitgewerkt. In januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat in op zaken als recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. In de visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar en wordt, waar het kan, zoveel mogelijk de regie gegeven aan haar inwoners en professionals. Hieronder worden de thema's uit de Omgevingsvisie die verband houden met de beoogde ontwikkeling geduid en toegelicht. Met name de gemeentelijke visie op het woonbeleid is voor onderhavig plan van belang. Daarnaast wordt ingegaan op het gebied waarbinnen de wijziging plaatsvindt, in samenhang met de gemeentelijke visie binnen het betreffende gebied.

Gebiedstype - Kernen

De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit elf kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze worden per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven. Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in centrum dorps en landelijk dorps. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen gebiedstype 'centrum dorps'. Onder centrum dorps vallen de kernen Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Deze kernen hebben een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal ten opzichte van de kernen die vallen onder het sub-gebiedstype landelijk dorps. De uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen dit gebied zijn:

- Het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen.
- Een passende woning voor iedereen.
- Een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.



figuur 3.4 Uitsnede gebiedstypenkaart Omgevingsvisie Kaag en Braassem (bron: omgevingsvisie-kaag-en-braassem-kuipercompagnons.hub.arcgis.com/)

Woningbouw

Als het gaat om het bouwen van woningen wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding, maar dit betekent niet dat uitbreiden geen mogelijkheid is. Het buitengebied dient zoveel mogelijk open te worden gehouden, maar aan de randen van de kernen is ruimte voor ontwikkeling. Bij een eventuele uitbreiding aan de rand van een dorp moet er sprake zijn van een geleidelijke overgang tussen de woonwijk en het open landschap. Oftewel, aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.

Duurzame energie en klimaatadaptatie

Binnen de kernen is er aandacht voor het opwekken van energie op een duurzame manier. Hierbij valt te denken aan zonnepanelen op daken van gebouwen. Klimaatadaptatie is binnen dit gebiedstype ook een belangrijk thema. Door de hoge mate van verharding en bebouwing kan er in de toekomst steeds vaker overlast komen door extreem weer. Daarom dient te worden nagedacht over te nemen maatregelen binnen dit gebied.

Wonen in Kaag en Braassem

Bouwen volgens behoefte

In de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland en de bijbehorende, meest recente woningbehoefteraming (trendraming) zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Elke te bouwen woning wordt afgestemd met Holland Rijnland en met name regio Oost (Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem). Het aantal woningen dat volgens deze raming nog mag worden gebouwd in de regio Oost is beperkt. De gemeente houdt dan ook zelf de controle over de algehele woningbouwplanning en stuurt daarom meer en meer op de kwaliteit van plannen. Bijvoorbeeld door:

- het toevoegen van een woningtype dat ontbreekt of waar behoefte aan is in de gemeente; bijvoorbeeld zorg-/seniorenwoningen (levensloopbestendig) en goedkope koop- of (sociale) huurwoningen (Regionale Woonagenda, 2018), maar ook middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (t.b.v. jongeren/starters/middeninkomens);
- het zoeken naar een oplossing voor een onwenselijke activiteit; bijvoorbeeld een bedrijf met een hoge milieucategorie en/of binnen een dorpskern;
- het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst; bijvoorbeeld in het kader van 'ruimte voor

ruimte' en/of het slopen van vervallen bebouwing.

Met de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt omtrent sociale woningbouw. 25% van het totale woningbouwprogramma per gemeente dient zodoende te bestaan uit sociale huurwoningen. Kaag en Braassem heeft zelf de doelstelling gesteld om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw: 25% sociale huur en 5% sociale koop. Die 5% sociale koop is eventueel in te wisselen voor 20% betaalbare koop (tot €250.000).

Wat is passend?

Bouwen in een tijd van schaarse mogelijkheden vraagt om duidelijke keuzes ten aanzien van doelgroep, locatie en woningtype.

- *Voor wie?* Er wordt gebouwd voor alle doelgroepen, maar de gemeente heeft op basis van woononderzoeken een extra focus op jongeren, starters en senioren. Daarnaast is het doel scheefwoningers door te laten stromen op de woningmarkt. Ook de mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen zijn nadrukkelijk in beeld.
- *Waar?* De gemeente sluit geen enkel dorp uit van woningbouwinitiatieven. Grootchalige woningbouw – meer dan elf woningen – concentreert zich voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn (Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge) en die zijn aangemerkt als 'centrum dorps'. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd: 'Inbreiden waar het kan, uitbreiden waar het moet'.
- *Wat (is passend in de omgeving)?* Deze vraag wordt per initiatief bekeken en het antwoord kan dus ook per geval verschillen. Ontwikkelingen zijn vaak maatwerk en hoofdmoot is dat de ontwikkeling fysiek gezien 'passend is in de omgeving'. Dat gaat bijvoorbeeld om bouw- en goothoogtes, woningtypes en de situering in de bestaande omgeving. Een stedenbouwkundige moet elk nieuwbouwvoorstel beoordelen en positief onderbouwen. In specifieke gevallen kan er een beeldkwaliteitsparagraaf geëist worden.

Relatie tot bestemmingsplan

Het initiatief in relatie tot haar omgeving en diens bewoners

Het plangebied is gelegen tegenover het lint van Oude Wetering en behoort tot de kern Leimuiden. Middels dit bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfslocatie opgeheven en wordt het plangebied in lijn gebracht met de overige woonbebouwing langs het water. Het doel is een vrijstaande woning te realiseren, hetgeen qua aard en omvang aansluit bij de directe omgeving van het plangebied.

Het plan behelst de realisatie van één vrijstaande woning, zodat er geen ruimte is voor het voorzien in het verplichte/gewenste aandeel sociale huur (25% resp. 30%). Voor dergelijke situaties heeft de gemeente een fonds opgericht waar een bijdrage in dient te worden gestort. Dit betekent dat als bij een bouwplan geen 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, een bijdrage verschuldigd is per niet-gebouwde sociale woning. De eis geldt voor alle nieuwbouwprojecten ongeacht de omvang daarvan en zodoende ook voor onderhavig initiatief.

Stedenbouwkundige opzet

De exacte situering van de nieuwe woning is nog niet bekend. In lijn met de bestemmingsplansystematiek langs de Westerdijk wordt er daarom voor gekozen het bouwvlak gelijk te trekken met het bestemmingsvlak en daarmee enige flexibiliteit te bieden, mits aan de overige bouwregels die gelden binnen het lint wordt voldaan. De positionering van de beoogde woning op het perceel staat daarmee nog niet vast. In de regels bij dit bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld waarbinnen de woning nader kan worden uitgewerkt. Het uiteindelijke doel is van de huidige gronden met een overwegend bedrijfsmatig karakter een woonlocatie te maken, waarbij het geheel meer in lijn wordt gebracht met de overige woonbebouwing in het lint en aan het water.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Op dit moment is nog geen sprake van een uitgewerkt bouwplan. Voorliggend

bestemmingsplan biedt uitsluitend de planologische kaders voor de uitwerking daarvan, maar betreft nog geen plan met een concreet bouwvoornemen. Zodra het planvoornemen meer concreet wordt, worden ook de maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie en duurzaamheid meegenomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de op dat moment geldende regelgeving op de genoemde onderwerpen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Kaag en Braassem. De gewenste wijziging past binnen het karakter van het bestaande lint en voorziet in een verdere versterking van de ruimtelijke uitstraling van deze - overwegende - woonlocatie. Ten aanzien de afspraken rondom het aandeel sociale huur en koop, wordt conform de gemeentelijke beleidsregels een bijdrage gestort in het fonds dat daarvoor is opgericht.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Bij de gemeente Kaag en Braassem komen regelmatig verzoeken binnen voor het realiseren van één of meerdere woningen, een bedrijfs- of winkelgebouw of een combinatie van deze functies binnen de bestaande grenzen van de kernen. Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Op 7 februari 2011 is derhalve de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

De nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkelingen is sprake van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. De Nota Inbreidingslocaties is niet van toepassing op:

- inbreidingsinitiatieven binnen grotere ontwikkelingsgebieden;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van bedrijventerreinen;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van recreatieterreinen/jachthavens;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van belangrijke groenvoorzieningen.

Voor kleine initiatieven worden kant en klare ruimtelijke richtlijnen gegeven waaraan het verzoek moet voldoen. Hierbij gaat het om initiatieven van maximaal twee grondgebonden woningen die niet vallen binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk of rijksmonument of vallen binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht.

Relatie tot bestemmingsplan

Aan de oostzijde van de Oude Wetering ligt een bebouwingslint. Dit bebouwingslint is een tweede bebouwingslint dat gevoelsmatig bij Oude Wetering hoort en wordt aan de oostkant ontsloten door de Westerdijk en het Westeinde. Deze wegen liggen op de dijktop van de aangrenzende Grote Heilige Geestpolder. Aan de polderkant liggen compacte (agrarische) complexen aan de teen van de dijk. Deze ruimtelijke opzet dient behouden te blijven.

De bebouwing aan de Weteringkant, waar onderhavig plangebied is gelegen, bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing is nadrukkelijk ook op de Wetering georiënteerd, waardoor daar sprake is van een representatieve zijde. Dit deel van Oude Wetering heeft een sterk landelijk karakter. Om dit karakter te behouden dient uiterst terughoudend omgegaan te worden met het toevoegen van bebouwing. Inbreiden is hier dan ook alleen mogelijk indien er sprake is van een grote kwaliteitswinst, zowel vanaf de Wetering als vanuit het polderlandschap of als er sprake is van sanering van overlast gevende bedrijvigheid. Hierbij wordt de bestaande opzet en dichtheid van het lint als uitgangspunt genomen. Dit wil zeggen geen tweede lint en een oriëntatie op het water.

Omdat alleen in uitzonderlijke gevallen medewerking verleend zal worden zijn voor dit deel

van Leimuiden geen richtlijnen opgesteld voor kleine inbreidingsverzoeken. Voor onderhavig bestemmingsplan is van belang dat de huidige bedrijfsbebouwing wordt vervangen door een vrijstaande woning, waarmee zowel een kwaliteitswinst (ruimtelijke uitstraling en situeringswaarde) tot stand komt als de huidige bedrijfsbestemming met een hogere milieucategorie wordt gesaneerd. Voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe bebouwing en de daartoe strekkende bouw- en gebruiksregels, wordt aangesloten bij de bestemmingsregeling zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen' op basis van bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Daarmee wordt de bestaande, gewenste uitstraling in het lint voortgezet op onderhavig perceel.

Conclusie

Binnen dit plan is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarmee een bestaande bedrijfslocatie langs de Westerdijk wordt gesaneerd. Ten aanzien van stedenbouw wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsregeling voor woningen in het lint. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2018

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen.

Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de voorliggende parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het waarborgen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Het voorkomen van verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties die (mogelijk) gevaarlijke situaties kunnen opleveren;
- Het op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordelen van de benodigde parkeervoorzieningen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, zal de parkeerbehoefte op de openbaar ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen, te hanteren wil de gemeente enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen.

Relatie tot bestemmingsplan

In paragraaf 4.2 wordt het aspect verkeer en parkeren nader beschouwd. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf. Volledigheidshalve wordt hier vermeld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling met voldoende ruimte op eigen terrein om de parkeerbehoefte te ondervangen. Het initiatief is in lijn met de Nota Parkeernormen 2018.

Hoofdstuk 4 Nader onderzoek

4.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient bevoegd gezag bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht). Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor wordt de realisatie van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten conform de bestaande situatie, waardoor een nieuwe uit-/inritconstructie of wegaanpassing niet noodzakelijk is. Toekomstige gebruikers van het plangebied kunnen de locatie zodoende bereiken via de Westerdijk, dat richting het zuiden naar de Heiligegeestlaan voert. De Heiligegeestlaan gaat over in de Vriezenweg en sluit aan op de provinciale weg N207.

Parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem.

Wonen	Woningen (grondgebonden)	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
	Vrijstaand	1,4	2,2	1,9	2,7	2	2,8	0,3*	Per woning
	Twee-onder-een-kap	1,3	2,1	1,8	2,6	1,8	2,6	0,3*	Per woning
	Tussenwoning/hoekwoning	1,1	1,9	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3*	Per woning
	Huurwoning (sociale huur)	0,9	1,7	1,2	2	1,2	2	0,3*	Per woning

figuur 5.1 Uitsnede tabel parkeernormen grondgebonden woningen (bron: Nota Parkeernormen 2018)

Binnen dit bestemmingsplan is sprake van de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning in het buitengebied. Dat betekent dat minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Ook voor de bedrijfswoningen die als burgerwoningen worden bestemd geldt dat voldoende parkeergelegenheid conform de genoemde uitgangspunten dient te worden gerealiseerd. Dat betekent dat voor het geheel minimaal 6 en maximaal 8,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op grond waarvan het gebruik van de gronden uitsluitend is toegestaan indien in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Daarmee is het onderdeel parkeren voldoende geborgd.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de gewijzigde verkeersstromen als gevolg van de planologische wijziging, zijn de kencijfers van het CROW uit de publicatie 381 toegepast. I.c. is sprake van een vrijstaande woning in het buitengebied van Kaag en Braassem, wat als een weinig stedelijke gemeente wordt beschouwd. Op basis van deze uitgangspunten geldt een te verwachten verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). Datzelfde geldt voor de om te zetten bedrijfswoningen. In de toekomstige situatie kunnen daarom ca. 23,4 tot 25,8 mvt/e worden verwacht.

De te verwachten verkeersgeneratie mag (in beginsel) worden afgezet tegen de verkeersstromen op basis van de huidige planologische mogelijkheden. Daarvoor geldt dat gerekend dient te worden met gegevens die aansluiten bij de praktijk van een scheepsbouw- en reparatiebedrijf. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de kencijfers voor een bedrijf dat arbeidsintensief en bezoekersextensief is. In het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente, geldt dat rekening gehouden dient te worden met minimaal 9,1 en maximaal 10,9 motorvoertuigbewegingen per 100 m² per etmaal. De huidige bedrijfsbebouwing kent een omvang van ca. 630 m². Het berekende aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt daarmee minimaal 57,3 en maximaal 68,6 mvt/e. Daarmee nemen de vervoersbewegingen van en naar de locatie na herontwikkeling van de kavel af. Wel zullen de piekmomenten op andere tijdstippen liggen dan bij het gebruik van de kavel als werkplaats. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat de huidige weginfrastructuur voldoende uitgerust is om de vervoersbewegingen in de toekomstige situatie te kunnen (blijven) verwerken. Obstructies of onveilige situaties worden dan ook niet verwacht.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

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

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

Beoordeling archeologie

Het plangebied kent op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" en in lijn met het gemeentelijk archeologiebeleid, in hoofdzaak de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Een heel klein deel gelegen in de zuidoosthoek van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Ter plaatse van deze gronden mag - met inachtneming van de voor de betrokken

bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze randvoorwaarde geldt wanneer sprake is van grondroerende werkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden waarmee de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 150 m² (waarde 1) dan wel 2.500 m² (waarde 2), een en ander voor zover deze werkzaamheden tevens plaatsvinden op een diepte van meer dan 30 cm -mv. Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog geen sprake is van een bouwplan dat tegen het licht van deze beschermingsregeling kan worden gehouden, kunnen op voorhand geen conclusies worden getrokken over de mogelijke invloed op archeologische resten in de bodem. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt overgenomen in voorliggend plan. Indien ten tijde van de bouwaanvraag blijkt dat de genoemde vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Het aspect archeologie is daarmee voldoende gewaarborgd. Indien bij werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dan worden deze gemeld bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015.

Beoordeling cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook is geen sprake van bebouwing van monumentale of andere cultuurhistorische waarde. Binnen of rondom de planlocatie zijn voorts geen cultuurhistorisch waardevolle objecten waaraan afbreuk zou worden gedaan door de geplande wijziging. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor archeologie geldt dat de huidige dubbelbestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, om daarmee te borgen dat bij grondroerende werkzaamheden oog blijft voor de mogelijke archeologische waarden in het gebied. Cultuurhistorische waarden zijn in het geheel niet in het geding. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Water

Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hieronder wordt ingegaan de beleidskaders en wordt het plan aan de hand van de relevante wateraspecten beschouwd.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

Waterbeheerprogramma 6 (2022-2028)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 8 februari 2022 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP6) vastgesteld. Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe het Hoogheemraadschap van Rijnland dit aanpakt is opgenomen in het WBP6, waarin de aanpak voor de komende zes jaar is opgenomen. Daarin koppelt zij haar kerntaken aan 5 maatschappelijke opgaves;

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;

- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Keur en Uitvoeringsregels

De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten. De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regels staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregels tot slot, staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Relatie tot bestemmingsplan

Watercompensatie

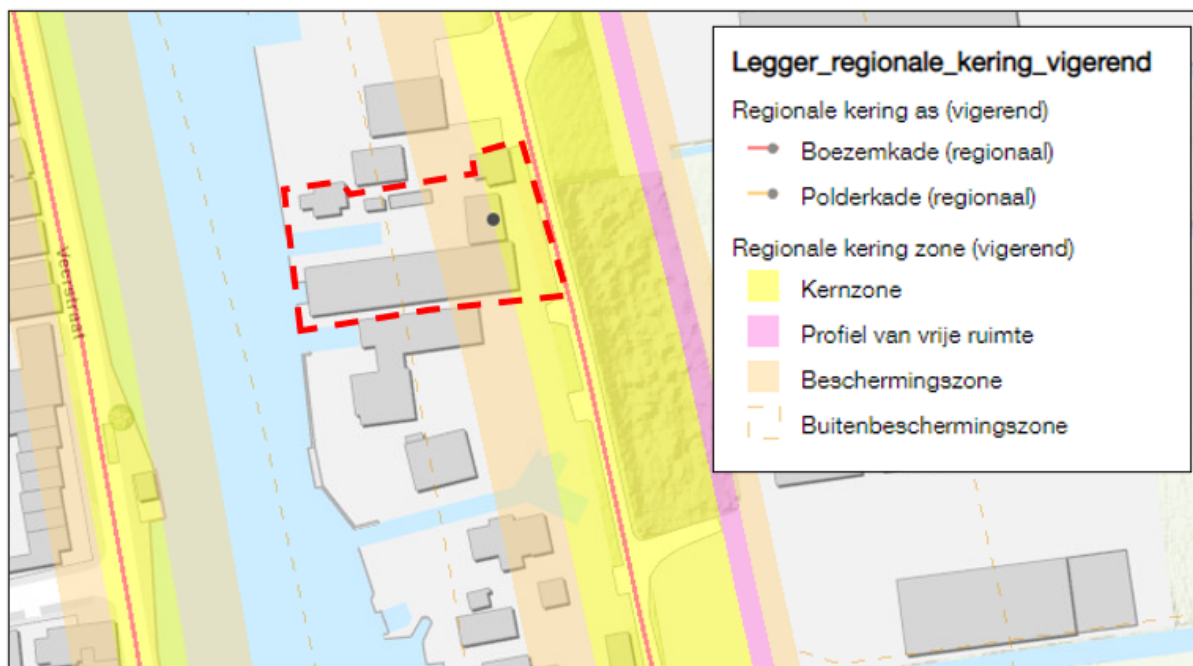
In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard en grotendeels bebouwd. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing vervangen door een vrijstaande woning. Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is nog geen sprake van een concreet bouwplan, maar van een toename van het verhard oppervlak is hoe dan ook geen sprake. Watercompensatie en een watervergunning in verband met het versneld afvoeren van hemelwater is daarmee niet aan de orde.

Waterveiligheid

Beschermde gebieden, of beschermingszones, zijn opgenomen op de leggerkaarten van het Hoogheemraadschap van Rijnland en borgen, in samenhang met de Keur, dat de betreffende waterstaatswerken aan de taken kunnen blijven voldoen. Dit betekent dat werken in beschermingszones aan regels is geboden. De volgende leggerkaarten zijn beschikbaar:

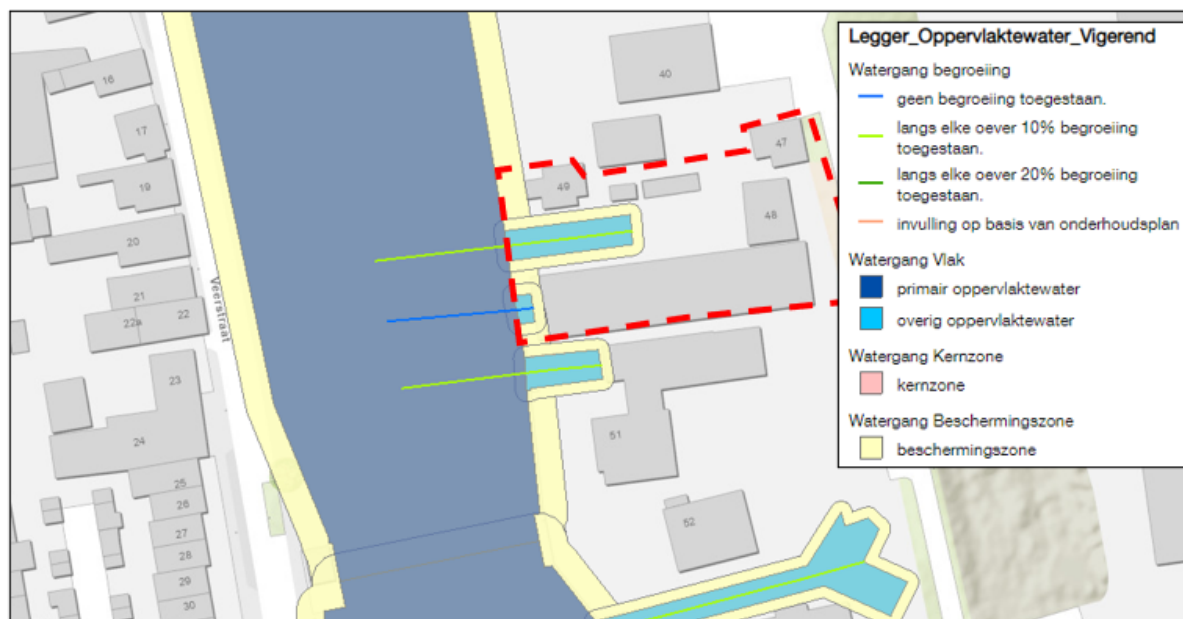
- Legger oppervlaktewateren
- Legger primaire waterkeringen
- Legger regionale keringen
- Legger ondersteunende kunstwerken

Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone en kernzone van een regionale waterkering. Binnen deze zone mag niet zonder meer worden gebouwd en voor zover wel mag worden gebouwd, is dit veelal aan een watervergunning onderhevig. In de regels bij dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, waarmee is geborgd dat het waterkeringsbelang door de (bouw)activiteiten niet onevenredig wordt geschaad en dat het Hoogheemraadschap van Rijnland hiertoe een schriftelijk advies wordt gevraagd.



figuur 5.2 Uitsnede Legger regionale waterkeringen (bron: Hoogheemraadschap van Rijland)

De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Oude Wetering. De Oude Wetering betreft een primair oppervlaktewaterlichaam. Daarnaast ligt binnen het plangebied een insteek waar boten en (kleine) schepen aan kunnen meren. Deze insteek is aangewezen als overige watergang. Een en ander is weergegeven op onderstaand figuur 5.3.



figuur 5.3 Uitsnede Legger oppervlaktewateren (bron: Hoogheemraadschap van Rijland)

Zowel de Oude Wetering als de insteekhaven kennen een beschermingszone. Deze beschermingszone dient (met name) met het oog op onderhoudswerkzaamheden vrij te worden gehouden van obstakels. Het overnemen van de beschermingszone in het bestemmingsplan is niet nodig. De waterbelangen die met deze beschermingszones worden gediend, worden afdoende gewaarborgd door de regels uit de Keur.

In beginsel is een watervergunning noodzakelijk voor het oprichten van bebouwing binnen de beschermingszones, maar afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan op basis

van de Uitvoeringsregels behorende bij de Keur in bepaalde gevallen ook worden volstaan door te werken volgens de zorgplicht met erkende maatregel. Dit laatste geldt voor overige watergangen, waarvan het beheer en onderhoud bij derden anders dan het hogheemraadschap berust. Voor deze watergangen geldt - mits wordt voldaan aan de daartoe geldende voorwaarden - de zorgplicht. Dit laatste in tegenstelling tot de primaire watergangen, waarvoor wel een watervergunning benodigd is, een en ander voor zover binnen de beschermingszone wordt gewerkt of gebouwd.

Tot slot geldt dat aan deze zijde een vrijwaringszone geldt in verband met de vaarweg die over de Oude Wetering voert. Deze vrijwaringszone volgt uit het van toepassing zijnde provinciaal beleid. Verwezen wordt derhalve naar paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting. In deze paragraaf kan worden volstaan met de vermelding dat de vrijwaringszone is overgenomen op de verbeelding en de regels bij dit bestemmingsplan.

Zodra een uitgewerkt bouwplan bestaat, kan deze worden getoetst aan de geldende waterregelgeving en de randvoorwaarden ten aanzien van de vaarweg. Voor dit bestemmingsplan geldt dat onderhavig onderdeel afdoende is onderzocht.

Waterkwaliteit en grondwaterstand

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Voor grondwater geldt voorts dat geen ondergrondse bebouwing aanwezig is in de huidige situatie. Of in de toekomstige situatie ondergrondse bebouwing wordt aangelegd dient te zijner tijd te blijken uit het nader in te dienen bouwplan. Ondergronds bouwen is in beginsel toegestaan, maar wel aan randvoorwaarden onderhevig. Deze voorwaarden staan benoemd in art. 8.1 van de regels bij dit bestemmingsplan en zien op de hoogte van het bouwwerk (incl. fundering), dat niet meer dan 3,2 meter onder peil mag bedragen. Indien een grotere diepte wenselijk is, dient hiertoe een positief advies te zijn verkregen van provincie en waterschap. Voor zover ondergrondse bebouwing beoogd is binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' prevaleren de regels uit deze dubbelbestemming en mag niet zonder meer worden gebouwd.

Met bovenstaande regeling wordt een wijziging in grondwaterpeil en/of grondwaterstromen voorkomen. Voor de uitvoering van het project is bovendien ontgraving (anders dan eventuele ontgraving voor ondergrondse bebouwing) niet noodzakelijk. Van risico's ten aanzien van opbarsten met omhoogkomend grondwater als gevolg is met inachtneming van de regels eveneens geen sprake.

Riolering

Voor huishoudelijk afvalwater geldt dat dit in de toekomstige situatie toe zal nemen. Dit is inherent aan de planologische wijziging, nu in de bestaande situatie twee en in de toekomstige situatie drie woningen op het perceel aanwezig zijn. Het huishoudelijk afval neemt dus in geringe mate toe, maar deze toename is verwaarloosbaar en bovendien staat daar tegenover dat afvalwater afkomstig van de bedrijfsactiviteiten komt te vervallen. Daarnaast geldt dat de bestaande bedrijfslocatie nog aangesloten is op een gemengd stelsel, waar in de toekomstige situatie conform de huidige wetgeving schoon hemelwater wordt afgekoppeld om daarmee de druk op het vuilwaterriool te beperken. Door het schoon hemelwater in de toekomstige situatie af te koppelen wordt de druk op het vuilwaterriool beperkt. Er ontstaat daardoor een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De te verwachten toename van het huishoudelijk afvalwater is bovendien niet zodanig dat hierdoor aanpassingen op het riool noodzakelijk zijn.

Digitale watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Daaruit volgt (logischerwijs) dat met het plan waterbelangen worden geraakt. In het kader van het vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorliggende toelichting zal zonodig worden aangevuld met of aangepast op basis van het

daaruit volgende advies.

Conclusie

Het plan heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde. Voor het oprichten van bebouwing binnen de beschermingszones van de secundaire waterkering, primair oppervlaktewater en overige watergang gelden randvoorwaarden en een mogelijke vergunningsplicht, maar een en ander is afhankelijk van het nader in te dienen bouwplan. De waterkering is in dit bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming, hetgeen voor de watergangen niet noodzakelijk is. Ter plaatse worden de waterbelangen afdoende gewaarborgd door de Keur. Van negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie is vooralsnog geen sprake. De waterhuishoudkundige situatie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Kader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'

Relatie tot bestemmingsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door ecologisch adviesbureau Van der Goes & Groot een quickscan Wet natuurbescherming en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De rapportages zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 3 en 4 bij deze toelichting. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' (zie Figuur 2). Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.



Figuur 5.4: Situering plangebied in relatie tot Natura 2000-gebied, NNN, strategische reservering natuur en weidevogelgebieden

Het geplande project leidt daarnaast mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat zowel tijdens de aanleg- als tijdens de gebruiksfase geen sprake is van depositiewaarden van meer dan 0,00 mol/ha/jr op de daartoe gevoelige habitattypen. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied is verder niet gelegen in een gebied dat valt onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of in een belangrijk weidevogelgebied. Voor dit weidevogelgebied wordt opgemerkt dat de planlocatie wel gelegen is in de nabijheid daarvan, maar dat de ontwikkeling gezien de ligging, aard en omvang geen negatieve effecten heeft op weidevogels in de omgeving. De strategische reservering natuur en karakteristieke landschapselementen dienen ook meegenomen te worden in de beoordeling, maar ook hier is het plangebied niet in gelegen.

Soortenbescherming

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren is het noodzakelijk de bestaande loods en bijgebouw te slopen. Met deze werkzaamheden kunnen negatieve effecten op beschermde soort(en) (indien aanwezig) ontstaan. Uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is voor de zwaar beschermde Huismus, Gierzwaluw, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Omdat negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd en de resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze paragraaf.

Uit het nader onderzoek kan volgen dat een ontheffing nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit kan effect hebben op de (planning van de) realisatiefase, maar staat niet direct de uitvoerbaarheid van het project in de weg. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan dient het nader onderzoek te zijn afgerond, maar is het niet nodig reeds te beschikken over een verleende ontheffing. Wel dient te zijn aangetoond dat het verkrijgen daarvan in de lijn der verwachting ligt. Dit onderdeel wordt samen met het verwerken van de onderzoeksresultaten meegenomen in de fase richting vaststelling van het (nu nog) ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt vooralsnog geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De resultaten van het nader onderzoek dienen evenwel uit te wijzen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is in verband met soortenbescherming. Een vergunning (gebiedsbescherming) in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming (zoals een woning) altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Relatie tot bestemmingsplan

Het initiatief behelst de realisatie van een woning. Woningen zijn in de Wet geluidhinder aangewezen als geluidgevoelige objecten. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid van geluidgevoelige objecten is een akoestisch onderzoek nodig wanneer deze objecten worden geprojecteerd binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industriegebied. In bepaalde gevallen is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook noodzakelijk en/of gewenst dat een (kwalitatieve) beschouwing plaatsvindt van de akoestische situatie ter plaatse indien geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd in de nabijheid van bedrijvigheid, ook indien deze bedrijven niet gelegen zijn op een gezoneerd industrieterrein.

De beoogde nieuwe woning is gelegen in de (geluid)zone van onder andere de Alkemadelaan. Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de nieuwe woning in beeld te worden gebracht door middel van een akoestisch onderzoek. Dit akoestisch onderzoek (kenmerk: O 16837-2-RA) is uitgevoerd door bureau Peutz en is opgenomen in bijlage 5 bij voorliggende toelichting.

Bij het doen van het akoestisch onderzoek zijn de volgende wegen betrokken:

- Kerkstraat
- Alkemadelaan
- Veerstraat
- Westerdijk

Opgemerkt wordt dat de Westerdijk een 30 km/u-weg betreft en daarmee geen gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient evenwel te worden aangetoond of het akoestisch klimaat als gevolg van verkeer over deze weg aansluit bij wat wordt verstaan onder een goed woon- en leefklimaat. De weg is daarom ook in het onderzoek betrokken. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de aangeleverde verkeersgegevens geen gegevens zijn opgenomen voor de Westerdijk. Dit betreft een doodlopende weg. Vanuit een worst-case benadering is aangesloten op de verkeersgegevens van aansluitende wegen, te weten de Veerstraat en Heiligegeestlaan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van de Kerkstraat ten hoogste 31 dB bedraagt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Alkemadelaan bedraagt ten hoogste 41 dB. Voor de Veerstraat bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 48 dB. Hiermee wordt in alle gevallen voldaan aan de

voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van de Westerdijk ten hoogste 47 dB bedraagt. Hiermee wordt - voor zover relevant - voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

Opgemerkt wordt dat bedrijfswoningen reeds als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt. Voor de bestaande woningen op het kavel geldt derhalve dat geen relevante wijziging plaatsvindt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt evenwel dat overal op de grens van het bouw- c.q. bestemmingsvlak aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, ook ter plaatse van de bestaande woningen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en staat daarmee de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Kader

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . De 3% komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 ($\mu g/m^3$) voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect lucht-kwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uit-gewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot bestemmingsplan

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van één nieuwe woning (en de planologische wijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen). Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en het project daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.nsl-monitoring.nl (geraadpleegd op 28 juli 2022) kunnen de huidige achtergrondconcentraties van een gebied voor de jaren 2020 en 2030 worden geraadpleegd. Onderstaande tabel toont de achtergrondconcentraties in relatie tot de grenswaarden ter plaatse van rekenpunt ID 15846222. Te zien is dat de waarden ruimschoots beneden de grenswaarden blijven. Daarnaast geldt dat als gevolg van het plan het aantal motorvoertuigbewegingen afneemt en is bovendien de verwachting dat de achtergrondconcentraties in de loop der jaren door milieutechnische ontwikkelingen zullen afnemen.

Jaar	Rekenpunt ID 15846222		
	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM2.5 (µg/m3)
2020	16,4	17,2	9,1
2030	11,8	15,3	7,8
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 5.1: GCN-achtergrondconcentraties ter plaatse van rekenpunt 15846222 (bron: nsl-monitoring.nl/viewer)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) van belang.

- Plaatsgebonden risico (PR)
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR)
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie tot bestemmingsplan

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd.

Transport gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied is de A4 gesitueerd op circa 1,0 kilometer. Deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Daarmee is de planlocatie in het effectgebied (1% letaliteit) van de A4 gesitueerd.

Voor de bestemmingsplannen "Floraweg en Geestweg", "Sotaweg 134-150" en "Bedrijventerreinen A4" heeft de Omgevingsdienst West-Holland risicoberekeningen in verband met het risicovolle transport uitgevoerd. Het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Oude Wetering ligt op basis van die onderzoeken onder de oriëntatiewaarde. De beoogde ontwikkeling zal het GR naar verwachting niet doen verhogen, omdat het aantal personen binnen het plangebied ten minste gelijk blijft, maar naar verwachting zal afnemen. Hierdoor wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Een groepsrisicoverantwoording is derhalve niet benodigd. Voor de volledigheid wordt hieronder evenwel ingegaan op de zelfredzaamheid in geval van een ongeval met toxisch scenario.

In het kader van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario is het belangrijk om te "schuilen"

om zodoende niet bloot te worden gesteld aan het toxisch gas (in ieder geval blootstelling zo lang mogelijk uit te stellen). Schuilen zal over het algemeen plaats vinden in gebouwen. Het is dus van belang dat gebouwen afgesloten kunnen worden om de indringing van toxisch gas tegen te gaan. Het gaat hierbij niet alleen om ramen en deuren, maar ook om het uitschakelen van de eventueel aanwezige ventilatiesystemen. Bij nieuwe bouwwerken (of ingrijpende verbouwing) is het dus zaak dat het ventilatiesysteem met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Bij grotere gebouwen kan deze voorziening op het brandmeldpaneel worden geïnstalleerd. Omdat sprake is van nieuwbouw van een woning kan hier in voldoende mate rekening mee worden gehouden. Toekomstige bewoners kunnen zich derhalve voldoende in veiligheid brengen indien zich een ongeval met toxische stoffen voordoet.

Overige risicovolle objecten

Op basis van de risicokaart zoals te raadplegen op Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl/kaarten) zijn in de omgeving van het plangebied nog enkele risicobronnen gesitueerd. De meest nabijgelegen risicobronnen betreffen de westelijk gelegen buisleidingen en een inrichting op resp. ca. 2,3 en 2,9 km afstand. De bronnen zijn weergegeven op onderstaand figuur 5.5. De planlocatie is weergegeven met de ster.



Figuur 5.5: Uitsnede risicokaart externe veiligheid Atlas Leefomgeving (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

De PR 10^{-6} contouren van de buisleidingen liggen niet buiten de leidingen met bijbehorende belemmeringszone. Gezien de lage personendichtheden in de omgeving van de buisleidingen in relatie tot de afstand tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, zal het GR in alle gevallen ruimschoots onder de oriënterende waarde zijn gelegen en blijven.

Richting het zuidwesten van het plangebied tot slot, ligt risicovolle inrichting Dobbe Transport BV. Het invloedsgebied overschrijdt de terreingrens van de inrichting niet.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

In het kader van het wettelijk vooroverleg (art.3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het concept-ontwerpbestemmingsplan ter advisering gedeeld met de Veiligheidsregio Hollands Midden. Daaruit volgt dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ook geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en open water zijn aanwezig).

Er is een overschrijding ten aanzien van de opkomsttijd brandweer; de zorgnormtijd bedraagt acht minuten voor reguliere woonfuncties, de daadwerkelijke tijd is ruim twaalf minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woning krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet. Een dergelijke voorwaarde kan niet in het bestemmingsplan worden verwerkt. Een te zijner tijd in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' zal wederom ter advisering worden voorgelegd. Zo nodig kunnen voorschriften aan de te verlenen omgevingsvergunning worden verboden, waarmee het bovenstaande kan worden geborgd.

Bij een brand in de omgeving of een calamiteit waarbij een toxische wolk vrijkomt is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.124, lid vier geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. Een beoordeling en advisering op deze uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Met het oog daarop, is in artikel 3.3.3 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op basis waarvan een mechanisch ventilatiesysteem handmatig uitgeschakeld moet kunnen worden indien zich een calamiteit voordoet waarbij schuilen het handelingsperspectief vormt.

Conclusie

De risicobronnen zijn in kaart gebracht. Meest relevant is de A4 in verband met transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het invloedsgebied ligt over het projectgebied, maar de toevoeging van een woning leidt niet tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's. Door bij het verder uitwerken van het bouwplan rekening te houden met het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden, kan een veilig woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

4.9 Bodem

Kader

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot bestemmingsplan

Van Dijk Geo- en Milieutechniek bv heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een tweetal locaties aan het lint in Leimuiden, namelijk ter hoogte van de Westerdijk 25 alsook ter hoogte van de Westerdijk 47-49. Voorliggend bestemmingsplan betreft uitsluitend de percelen die daartoe behoren.

Het verkennend bodemonderzoek (d.d. 29 mei 2020) is opgenomen in bijlage 1 bij voorliggende toelichting. Geconcludeerd is dat conform de Wet bodembescherming sprake is van een tweetal gevallen van ernstige bodemverontreiniging ($> 25 \text{ m}^3$) in grond/grondwater op het perceel. Een aanvullend onderzoek is nodig om de aard en omvang van de verontreiniging vast te kunnen stellen.

Het aanvullend onderzoek is eveneens uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek en is opgenomen in bijlage 2 van voorliggende toelichting. Daarbij is onderzoek gedaan naar:

- de kwaliteit van het slib en de waterbodem ter plaatse van de insteekhaven.

- de omvang van de verontreiniging en de drijfslag met minerale olie in het grondwater op het noordoostelijke deel van het plangebied.
- de omvang van de verontreiniging met minerale olie in de ondergrond.
- de omvang van de verontreiniging met minerale olie (benzine) in het grondwater.

Uit het onderzoek volgt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PCB, PAK en minerale olie in de bodem. Om de gronden geschikt te maken voor de woonfunctie, dient daarom een saneringshandeling plaats te vinden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. De kosten van de genoemde maatregelen blijven voor initiatiefnemer. Het afgeven van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan geschieden op basis van voornoemd saneringsplan. Voor de planologische procedure is de bodemkwaliteit afdoende onderzocht.

Conclusie

De locatie is vooralsnog niet geschikt voor het beoogde gebruik. Voordat de gronden in gebruik kunnen worden genomen, dient (al dan niet een deel van) het plangebied gesaneerd te worden conform de conclusies uit het nadere onderzoek en het op basis daarvan op te stellen saneringsplan. Hiertoe is in de regels bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Kosten voor de saneringshandeling worden gedragen door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en worden daarmee niet afgewenteld op de gemeente.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.2: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: VNG-brochure)

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot bestemmingsplan

Het projectgebied en haar omgeving kan getypeerd worden als een gemengd gebied. Woon- en bedrijfslocaties aan het lint wisselen elkaar af. Beoordeeld dient te worden in hoeverre het realiseren van de woning nabij omliggende bedrijfsbestemmingen en/of overige voorzieningen te verantwoorden is in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient tevens te worden beoordeeld of het realiseren van de woning voor een belemmering in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven zorgt.

Onderhavig plangebied grenst aan de bestemming 'Bedrijf' ten noorden en noordoosten. Hier geldt een specifieke vorm van bedrijf - groothandel in machines en technische apparaten, hetgeen kan worden ingedeeld in milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter in verband met het aspect geluid (SBI-2008: 518).

Onderhavige bestemmingswijziging naar 'Wonen' vindt plaats op het perceel direct ten zuiden van bovengenoemd bedrijf (kraanverhuur). Aan de richtafstand van 100 meter wordt derhalve niet voldaan. In de bestaande situatie zijn echter twee bedrijfswoningen op onderhavig perceel (Westerdijk 47- 49) gesitueerd die maatgevend zijn ten aanzien van het aspect geluid. De bedrijfswoningen behoren immers tot de huidige jachtwerf en hebben daarmee geen relatie met de bedrijfsactiviteiten van het kraanverhuurbedrijf op het aangrenzende perceel. Deze woningen genieten daarom dezelfde bescherming als reguliere burgerwoningen. Nu de betreffende woningen maatgevend zijn, geldt dat mag worden aangenomen dat het bedrijf reeds in de huidige situatie rekening dient te houden met woningen op korte afstand. Het realiseren van een woning op grotere afstand dan de maatgevende woningen, vormt daarmee geen belemmering in de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Nu met de hinder als gevolg van de activiteiten al rekening dient te worden gehouden met de nabijgelegen woningen en de nieuwe vrijstaande woning op het perceel daarnaast gebouwd dient te worden conform de daartoe geldende regels uit het Bouwbesluit 2012 (of diens rechtsopvolger), geldt tevens dat een goed woon- en leefklimaat in de woning kan worden gewaarborgd.

Een tweede bedrijfslocatie is gelegen ten zuidoosten van het plangebied, eveneens met de bestemming 'Bedrijf'. Hier geldt geen specifieke vorm van bedrijf, waardoor ter plaatse bedrijven zijn toegestaan van ten hoogste milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan (van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens bedraagt de kortste afstand ca. 20 meter. Ten opzichte van de gevel van de nieuwe woning zal de afstand dan ook groter zijn). Daarnaast geldt dat direct aan de overzijde van de bedrijfslocatie en ten zuiden van onderhavig

bestemmingsplangebied een woonbestemming is geprojecteerd. Deze bestemming is maatgevend, omdat deze dichterbij de bedrijfslocatie ligt dan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Dat betekent dat het bedrijf reeds in de huidige situatie rekening dient te houden met het voorkomen van milieuhinder richting woningen die op kortere afstand liggen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Kader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Relatie tot bestemmingsplan

In eerste instantie dient beoordeeld te worden of het Besluit m.e.r. van toepassing is. Daarvoor geldt dat gegeven de omstandigheden van het geval dient te worden onderzocht in hoeverre sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfstuipervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 5.3: Onderdeel D11.2: activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 t/m 7.20 van de wet van toepassing is (bron: bijlage II Besluit m.e.r.)

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich meermalen over dit vraagstuk gebogen. Uit de jurisprudentielijn die inmiddels is uitgezet over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied, alsmede het karakter (bestemmingen) in de omgeving een rol speelt bij het bepalen of er wel of geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het beoogde plan bevindt zich in het lint van een bestaand woongebied en is omgeven door woningen, afgewisseld door bedrijfslocaties. De realisatie van een vrijstaande woning is gegeven de bestaande bebouwing en bestemmingen in de omgeving, dan ook te zien als een vorm van kleinschalige opvulling/vervanging in een stedelijk gebied. Het plan is daarmee zeker in relatie tot de drempelwaarden geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D11.2. van de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarnaast geldt dat met de gewenste wijziging van

bedrijfslocatie naar erf met vrijstaande woning naar verwachting eerder een verbetering optreedt ten aanzien van het milieu, dan dat het initiatief leidt tot negatieve effecten. Het voorgaande betekent dat het Besluit m.e.r. voor dit plan niet van toepassing is. Derhalve is een m.e.r. beoordelingsplicht ook niet aan de orde.

Conclusie

Van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. is geen sprake. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is dan ook niet benodigd. Het plan leidt niet tot significant negatieve effecten voor het milieu. Daarmee vormt dit onderdeel geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan een actueel planologisch kader biedt voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. Op hoofdlijnen is qua bestemmingsplansystematiek zo veel als mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan "Buitengebied Oost".

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het Rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

5.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In voorliggend plan kent het gehele plangebied de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing en is de vrijwaringszone in verband met de vaarweg (gebiedsaanduiding) overgenomen. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van de diverse bestemmingen en aanduidingen.

'Wonen'

In de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend (grondgebonden) vrijstaande woningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij 'Wonen' behorende voorzieningen, zoals in dit geval ook de waterpartij ter plaatse van het insteekhaventje, een steiger en naar aard daarmee te vergelijken voorzieningen. Het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbebouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen.

'Waarde - Archeologie 1 en 3'

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken of werkzaamheden waarmee vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze geldt dan als indieningsvereiste bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en/of 'uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'.

'Waterstaat - Waterkering'

Voor de waterkering die deels binnen het plangebied ligt, is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland), voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

Vrijwaringszone - vaarweg

Conform de provinciale verordening is een vrijwaringszone voor vaarwegen opgenomen. Deze zijn bedoeld voor de bescherming van de vaarweg. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits aan de voorwaarden zoals gesteld in de betreffende regels is voldaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid geldt dat geen reden bestaat om aan de financiële haalbaarheid te twijfelen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd wanneer tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin (privaatrechtelijke) afspraken zijn vastgelegd ten aanzien van onder andere planschade en het verhaal van kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte. In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een kavel in particulier eigendom. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van mogelijke schadeclaims als gevolg van eventuele planschadeverzoeken.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bewonersinformatie

Gezien de beperkte omvang van voorliggend plan, is geen uitgebreid participatietraject gevoerd. Wel zijn de direct omwonenden geïnformeerd over het plan en het proces daaromheen. Daarbij zijn de direct omwonenden uitgenodigd eventuele bezwaren kenbaar te maken en/of vragen te stellen. Op deze uitnodiging is in principe niet ingegaan, wel is door één belangstellende verzocht om hem/haar op de hoogte te houden met betrekking tot het proces. Omdat verdere reactie uit is gebleven mag worden aangenomen dat vanuit de omgeving geen grote bezwaren bestaan tegen de voorgestelde planologische wijziging.

7.2 Juridische procedures

Bestuurlijk vooroverleg

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.

Voorliggend bestemmingsplan is met de volgende overlegpartners gedeeld:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Omgevingsdienst West-Holland

De reacties uit het vooroverleg hebben niet geleid tot wijzigingen in het (concept)ontwerpbestemmingsplan. Wel is het advies van de veiligheidsregio voor de volledigheid toegevoegd aan paragraaf 4.8 Externe veiligheid.

Zienschijven

Een bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienschijven in te dienen op het plan. Het plan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienschijven zijn ontvangen. Na vaststelling door de gemeenteraad 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 plan 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 plan 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.