



# **Bestemmingsplan**

**Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden**

**Toelichting**

Datum: februari 2019

Projectnummer: 2017604

Auteur: M.M.C. van der Hoorn



**Herenweg 222a, 3645 DW VINKEVEEN**  
**[moniquevanderhoorn@ziggo.nl](mailto:moniquevanderhoorn@ziggo.nl) – M: 06 8398 0803**

## Inhoudsopgave

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                                                                 | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel.....                                                                 | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied .....                                                                | 6  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                                          | 9  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                                        | 11 |
| Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving .....                                                       | 12 |
| Hoofdstuk 3 Planbeschrijving .....                                                          | 15 |
| Hoofdstuk 4 Beleid.....                                                                     | 16 |
| 4.1 Rijksbeleid .....                                                                       | 16 |
| 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....                                  | 16 |
| 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....                             | 18 |
| 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                            | 20 |
| 4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol .....                                              | 22 |
| 4.2. Provinciaal beleid .....                                                               | 27 |
| 4.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (VRM).....                                                 | 27 |
| 4.2.2 Verordening Ruimte (geconsolideerd 04-02-2016).....                                   | 28 |
| 4.3 Gemeentelijk beleid .....                                                               | 31 |
| 4.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) .....                               | 31 |
| 4.3.2 Meerjareninvesteringsplan 'Recreatief Kaag en Braassem Fase 1: het perspectief' ..... | 32 |
| 4.3.3 Visie Recreatieve Impuls.....                                                         | 33 |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 5 Water .....                           | 35 |
| Hoofdstuk 6 Milieu .....                          | 39 |
| 6.1 Bedrijven en milieuzonering .....             | 39 |
| 6.2 Geluid .....                                  | 41 |
| 6.3 Luchtkwaliteit .....                          | 41 |
| 6.4 Externe veiligheid .....                      | 44 |
| 6.5 Bodem .....                                   | 51 |
| Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten .....               | 53 |
| 7.1 Flora en fauna .....                          | 53 |
| 7.2 Archeologie en cultuurhistorie .....          | 60 |
| 7.2.1 Erfgoedwet .....                            | 60 |
| 7.2.2 Erfgoedverordening .....                    | 60 |
| 7.2.3 Nota Belvédère .....                        | 61 |
| 7.2.4 Provinciaal archeologiebeleid .....         | 62 |
| 7.2.5 Gemeentelijk archeologiebeleid .....        | 63 |
| 7.2.4 Archeologisch onderzoek .....               | 65 |
| 7.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) ..... | 67 |
| 7.3.1 Beleid en regelgeving .....                 | 67 |
| 7.3.2 Beoordeling .....                           | 68 |
| 7.3.3 Conclusie .....                             | 68 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 8 Juridische toelichting.....             | 69 |
| 8.1 Algemeen.....                                   | 69 |
| Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid.....        | 70 |
| 9.1 Financiële haalbaarheid.....                    | 70 |
| 9.2 Plangebied.....                                 | 70 |
| Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 71 |
| 10.1 Overleg en inspraak.....                       | 71 |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden' voorziet in:

- het vervangen van het huidige bedrijfsgebouw van ca. 200 m<sup>2</sup> met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, door een bedrijfsgebouw van ca. 250 m<sup>2</sup>, waarvan de fundering voor de extra bebouwing reeds aanwezig is, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 7 meter;
- het oprichten van vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw

bij Jachthaven Van Poelgeest, op het perceel achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden (hierna: planlocatie), waarvoor op het perceel aan de bestemming 'Bedrijf' de nadere aanduiding 'recreatieve appartementen' (ra) zal worden toegevoegd.

### 1.1 Aanleiding en doel

Jachthaven Van Poelgeest wenst zijn huidige activiteiten uit te breiden met vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen. Hiervoor zal het huidige bedrijfsgebouw worden gesloopt en worden vervangen door een bedrijfsgebouw, dat ca. 50 m<sup>2</sup> groter is, met verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping.

Het huidige bedrijfsgebouw omvat een kantine met keuken, werkplaats, kantoorruimte en sanitaire voorzieningen ten behoeve van de jachthaven. Tevens wordt het gebouw gebruikt voor de opslag van werktuigen voor het onderhoud van de rietlanden bij de naastgelegen Westeinderplassen.

Er is een groeiende vraag naar verblijfsrecreatie en de gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken een recreatiegemeente te willen zijn. Initiatiefnemer sluit aan bij de ambities van de gemeente.

Jachthaven Van Poelgeest heeft behoefte aan vervanging van de huidige bedrijfsruimte en wijziging van de bestemming om verblijfsrecreatieve appartementen ten behoeve van de jachthavenfunctie mogelijk te maken, om de groeiende vraag naar verblijfsrecreatie te faciliteren en zijn voortbestaan te garanderen.

Er is een groeiende vraag naar verblijfsrecreatie. De ligging van de gemeente Kaag en Braassem te midden van het Hollands Plassengebied biedt veel mogelijkheden op recreatief gebied. Kaag en Braassem wil zich dan ook meer profileren als recreatiegemeente; met name gericht op watersport en -recreatie, natuurbeleving en het toevoegen van bedden.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de ambities van de gemeente een recreatiegemeente te zijn.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om aan de bestemming 'Bedrijf' de nadere aanduiding 'recreatieve appartementen' (ra) toe te voegen om vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping van het bedrijfsgebouw mogelijk te maken, en de goothoogte te wijzigen van 4 naar 6 meter. De huidige bouwhoogte van 7 meter zal ongewijzigd blijven.

Het college van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem heeft in reactie op het verzoek van 24 augustus 2017 per brief van 15 november 2017 aangegeven dat zij het realiseren van vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen in een nieuw te bouwen, grotere loods op het perceel achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden een wenselijke ontwikkeling vinden.

Met deze toelichting wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Kaag en Braassem, achter het lint van de Burgemeester Bakhuizenlaan, ongeveer 150 meter ten oosten van de bebouwde kom van de plaats Leimuiden en ongeveer 60 meter ten noorden van de Burgemeester Bakhuizenlaan bij huisnummer 28.

De Burgemeester Bakhuizenlaan te Leimuiden kent een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen met zo nu en dan achterliggende bedrijfsbebouwing en schuren.

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt, globaal gezien, ten noorden van de lintbebouwing van de Burgemeester Bakhuizenlaan, ten westen van Jachthaven Van Poelgeest, ten zuiden en ten oosten van agrarische percelen, en ten zuidwesten van de Westeinderplassen.

Het plangebied maakt deel uit van de jachthaven Van Poelgeest.



*Afbeelding 1, ligging plangebied ten opzichte van nabijgelegen bebouwing (bron: Google)*

De planlocatie is gelegen nabij de Westeinderplassen. De Westeinderplassen zijn vooral bij zeilers populair, maar zijn tevens een belangrijke doorgaande (De Staande Mast)route richting het Braassemermeer.



Afbeelding 2, ligging plangebied ten opzichte van de Westeinderplassen (bron: Google)



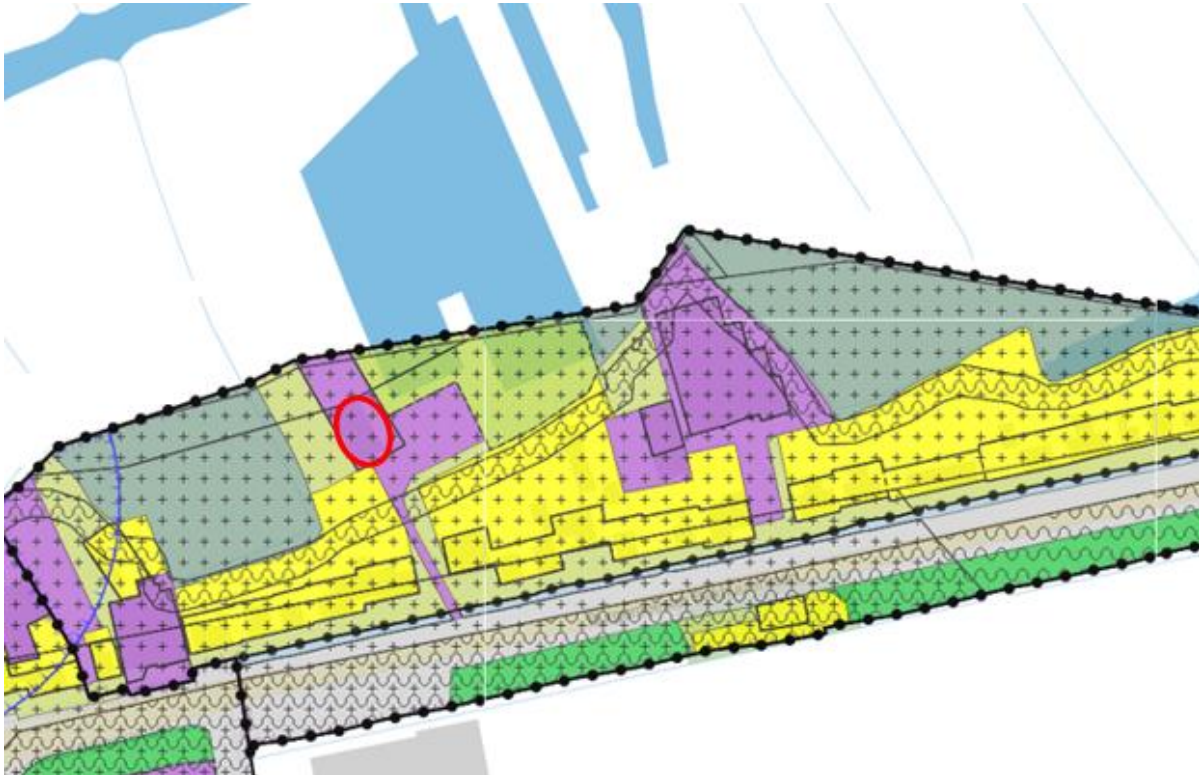
Afbeelding 3, De Staande Mastroute

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' dat op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem is vastgesteld.

Ter plaatse is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;



*Afbeelding 4, digitale verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'*

Ter plaatse van het plan is een bedrijfsgebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter toegestaan. Ter plaatse van het aanwezige bouwvlak is een bebouwingspercentage van 50% toegestaan.

Ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', is binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf' een logies-, maaltijden en drankenverstrekking in de vorm van een hotels en pensions met keuken toegestaan.

De naastgelegen jachthaven heeft de aanduiding 'Recreatie' met de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – watersportvoorzieningen.



*Afbeelding 5, digitale verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' met de vigerende bestemming 'Recreatie' omcirkeld*

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportvoorzieningen': een jachthaven;

Het realiseren van vier verblijfsrecreatieve appartementen is in strijd met de vigerende bestemming 'Bedrijf' ter plaatse.

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 10 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven en worden de ontwikkelingen binnen het plangebied opgenoemd. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van het Rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

Hoofdstuk 5 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op de juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 10 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

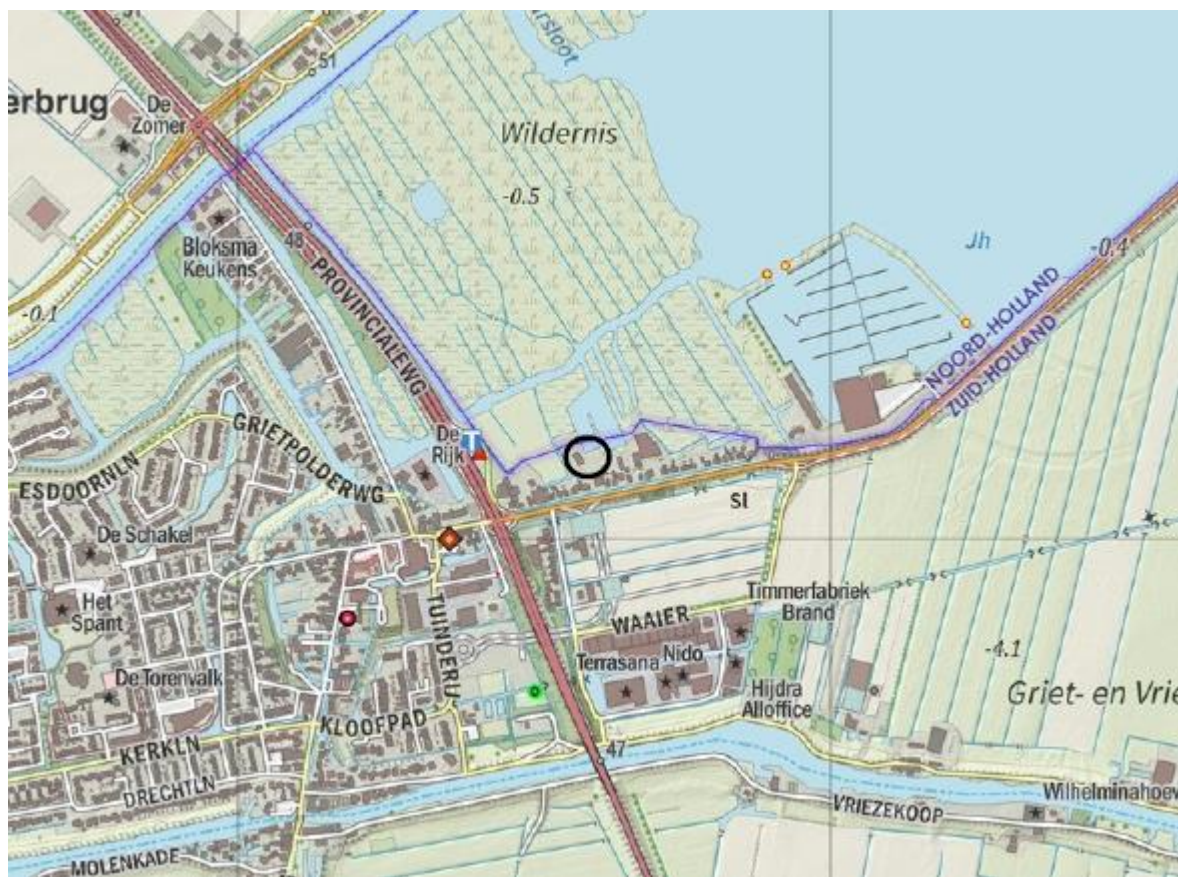
De planlocatie is gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Kaag en Braassem is een landelijke en waterrijke gemeente in het Groene Hart. Het waterrijke karakter heeft de gemeente te danken aan het natuurlijke stelsel van stromen en meren wat het water vanuit het veengebied afvoert richting de Oude Rijn. Deze natuurlijke oorsprong maakt het Braassemermeer, de Wijde Aa en de Kagerplassen landschappelijk uniek ten opzichte van de andere Utrechtse en Hollandse plassen.

Leimuiden is met ruim 4.000 inwoners de op één na grootste kern van de gemeente Kaag en Braassem. De ligging tussen Amsterdam en Leiden maakte van Leimuiden al vroeg een strategisch punt voor het transport van goederen over weg en water. Rond de knik in de Herenweg verdichtte het lintdorp zich tot een dorpskern met de bijbehorende voorzieningen en bedrijvigheid. Vanuit de dorpskern groeide het dorp richting de Drecht en later ook via het Noordeinde richting de ringvaart. In de 20<sup>ste</sup> eeuw volgden grotere uitbreidingen in de polder aan de westkant van het dorp.

Van oudsher heeft Leimuiden een centrumfunctie. Het dorp heeft een compleet aanbod van voorzieningen met een supermarkt en alle winkels voor de dagelijkse boodschappen. Enkele jaren geleden besloot de gemeente om het centrum van Leimuiden te vernieuwen. Deze ontwikkeling zal de komende jaren verder gestalte krijgen. Voorzieningen op gebied van (ambulante) zorg, onderwijs en sport zijn voldoende aanwezig. Daarmee is Leimuiden een zelfstandige dorpskern waar inwoners alle basisvoorzieningen kunnen vinden.

Leimuiden kenmerkt zich door de ligging aan het water. Het dorp is omringd door water. Aan de noordzijde ligt de ringvaart van de Haarlemmermeer, aan de noordoostzijde de Westeinderplassen en aan de zuidzijde ligt de Drecht, een historische vaarverbinding tussen Amsterdam en Leiden. Leimuiden biedt daarom veel kansen op het gebied van watertoerisme.

Lag het dorp eeuwenlang op een strategische locatie, met de aanleg van de A4 door de Haarlemmermeer dreigde Leimuiden te marginaliseren. De komst van de provinciale weg zorgde voor een snelle verbinding naar de A4 en maakt dat Leimuiden nog steeds een aantrekkelijk vestigingsmilieu is voor bedrijven, vooral rond de N207 op bedrijventerrein Drechthoek I en langs de Tuinderij.



Afbeelding 6, ligging van het plangebied ([www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl))



Afbeelding 7, Jachthaven Van Poelgeest



*Afbeelding 8, de te vervangen bedrijfsruimte vanaf de Burgemeester Bakhuizenlaan gezien*



*Afbeelding 9, Jachthaven Van Poelgeest vanaf de Burgemeester Bakhuizenlaan gezien*

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden' voorziet in:

- het vervangen van het huidige bedrijfsgebouw van ca. 200 m<sup>2</sup> (10x20 m) met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, door een bedrijfsgebouw van ca. 250 m<sup>2</sup> (10x25 m), waarvan de fundering voor de extra bebouwing reeds aanwezig is, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 7 meter;
- het oprichten van vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw

op het perceel achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden.

Hiervoor zal op het perceel aan de bestemming 'Bedrijf' de nadere aanduiding 'recreatieve appartementen' (ra) worden toegevoegd.

Het bedrijfsgebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, zal vervangen worden door een bedrijfsgebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 6 en 7 meter hoogte. De huidige bouwhoogte van 7 meter zal ongewijzigd blijven.

Er is sprake van een uitbreiding van het bebouwde oppervlak met ca. 50 m<sup>2</sup> aan de achterzijde t.o.v. het huidige bedrijfspand, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse behouden blijft.

Ter plaatse van de uitbreiding van 50 m<sup>2</sup> is reeds een fundering uit 1984 aanwezig. Het bouwplan zal op de bestaande fundering worden gebouwd.

### Verkeer & Parkeren

Er zal geen sprake zijn van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien er voldoende parkeerplaatsen (auto en fiets) voor de gebruikers van de verblijfsrecreatieve appartementen en de nabijgelegen jachthaven aanwezig zijn. Parkeergelegenheid bij de planlocatie is noodzakelijk aangezien er slechts beperkt mogelijkheid aanwezig is om langs de Burgemeester Bakhuizenlaan te parkeren.

De bestaande locatie is reeds passend ontsloten, deze ontsluiting zal ongewijzigd blijven.

## Hoofdstuk 4 Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het kabinet heeft acht ambities opgesteld voor 2040. Deze ambities zijn gebaseerd op verwachte ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteitsknelpunten.

1. Nederland hoort bij de top tien van meest concurrerende economieën ter wereld.
2. De stedelijke regio's hebben een aantrekkelijk vestigingsklimaat en zijn optimaal bereikbaar. De mainports Rotterdam en Schiphol, de kennisregio (brainport) Zuidoost-Nederland en de tuinbouwclusters (greenports) zijn goed verbonden met de rest van de wereld.
3. Het vervoer over wegen, spoor, binnenvaart, zeehavens en luchthavens is op elkaar afgestemd en met de ruimtelijke ontwikkeling eromheen. Mensen en goederen zijn dan sneller op hun bestemming.
4. De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten aan op de vraag van mensen.
5. Mensen wonen in een gezonde leefomgeving, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Nederland is ook blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft voldoende zoetwater in droge perioden.
6. Nederland behoudt cultuur en landschap die internationaal uniek zijn. Een natuurnetwerk houdt de flora- en faunasoorten in stand.
7. De overgang naar duurzame mobiliteit is gevorderd. Dit betekent stillere, schonere, zuinigere en veiligere voertuigen.
8. Nederland heeft een robuust internationaal energienetwerk en de overgang naar duurzame energiebronnen is vergevorderd

De bovengenoemde acht ambities zijn door het Rijk uitgewerkt in de volgende drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op basis van deze drie criteria heeft het Rijk de 13 nationale belangen geformuleerd:

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna soorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie is decentralisatie. Het Rijk wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is

het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudiger regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plan 'Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden' is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden.

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zijn o.a. de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam aangewezen.

Het Rijk stelt in de Barro regels voor de 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.



*Afbeelding 10, Barro, kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde*

Het bestemmingsplan 'Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden' is niet binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam gelegen, en is derhalve in overeenstemming met het Barro.

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) daaraan toegevoegd. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 van toepassing is.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Via de Ladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

Ingevolge het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft het vervangen van een bestaand bedrijfspand op een perceel met de bestemming 'Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan, en het realiseren van vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping.

Gezien de beperkte ontwikkelingen ter plaatse (minder dan 12 verblijfsrecreatieve appartementen en geen uitbreiding van het ruimtebeslag met meer dan 500 m<sup>2</sup>) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het plan dient derhalve dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Jachthaven Van Poelgeest heeft behoefte aan vervanging van de huidige bedrijfsruimte en wijziging van de bestemming om verblijfsrecreatieve appartementen ten behoeve van de jachthavenfunctie mogelijk te maken, om de groeiende vraag naar verblijfsrecreatie te faciliteren en zijn voortbestaan te garanderen. De bestaande locatie is passend ontsloten, onderhavig plan verandert dat niet.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit (Lib) is een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden, waarmee binnen een aangewezen 'beperkingengebied' beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- d. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

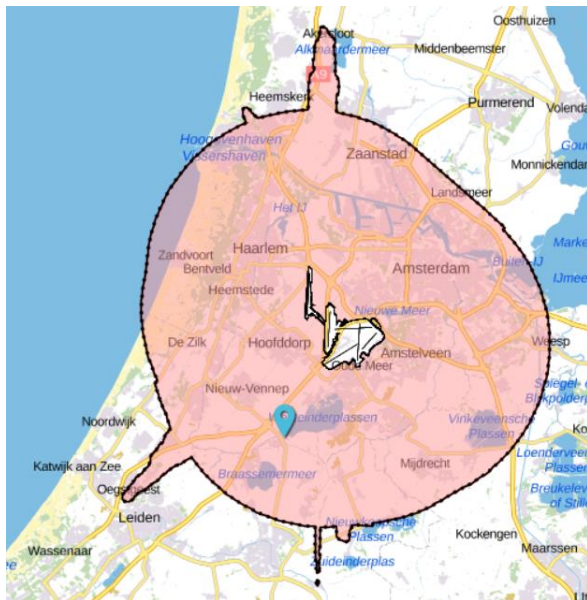
Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het luchthavengebied is op 1 juli 2014 in werking getreden (Staatsblad 2014, 193).

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied en de regels met het oog op de vliegveiligheid is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een omissie is op 1 januari 2018 in werking getreden (Staatsblad 2017, 402).

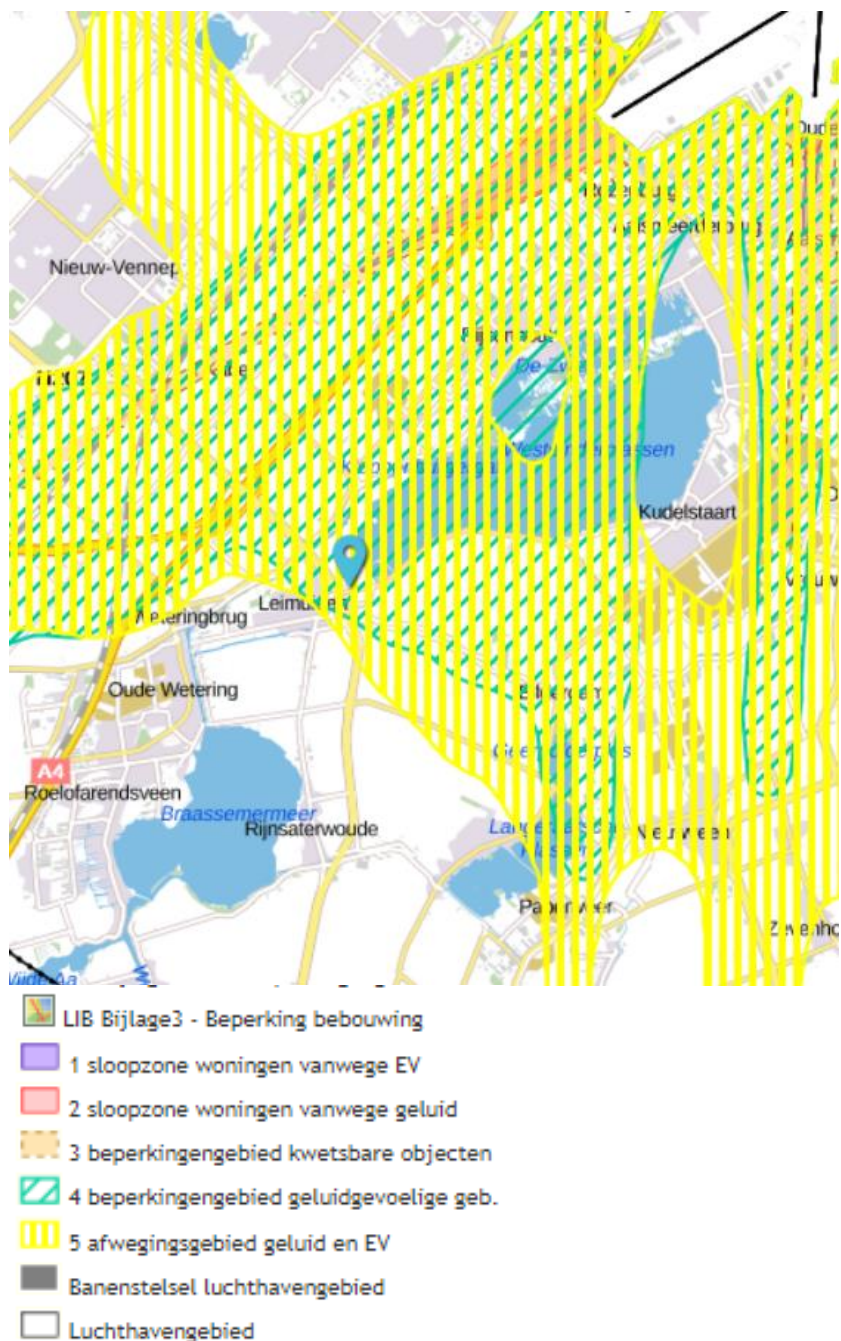
Met de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidsbelasting wordt beoogd om het aantal knelpunten te verminderen. Gemeenten krijgen meer eigen afwegingsruimte en daarmee eigen verantwoordelijkheid, door flexibilisering van de regels ten aanzien van binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied en herbouw van in een bepaald gebied reeds aanwezige of in het verleden aanwezige gebouwen. Voorts zijn de criteria waaraan een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar van de Minister om te mogen afwijken van het LIB werd getoetst zoveel mogelijk opgenomen in de regels van het besluit zelf. Hierdoor hebben gemeenten deze verklaring niet meer nodig om positief te kunnen besluiten over een omgevingsvergunning.

Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.



*Afbeelding 11, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 2 beperkingengebied*

De planlocatie valt binnen het beperkingengebied bebouwing van het Luchthavenbesluit Schiphol, gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 1 t/m 5 zijn aangewezen.



Afbeelding 12, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 3 beperking bebouwing

De planlocatie is gelegen op gronden die op de kaart in [bijlage 3](#) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol met nummer 4 zijn aangewezen. Op deze gronden zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

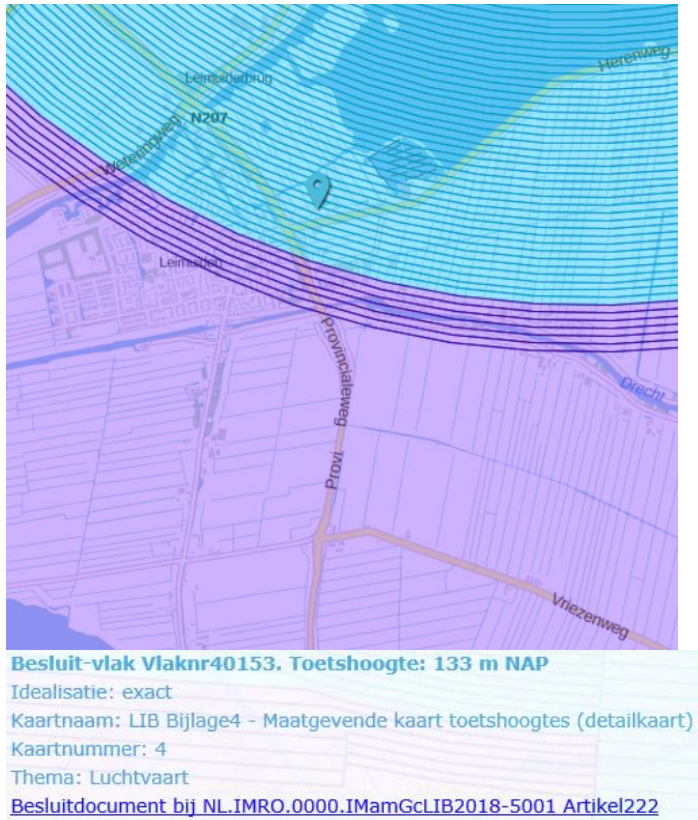
De gronden die in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol met nummer 4 zijn aangewezen zijn zones in verband met geluidhinder. Ze zijn ingevoerd om ernstige hinder en ernstige slaapverstoring door vliegtuiglawaai te beperken, omdat dit kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten van inwoners en gebruikers van dit gebied. Ernstige hinder kan ook leiden tot verminderde leerprestaties. Vanwege de relatief hoge (potentiële) geluidbelasting in dit gebied, zijn nieuwe woningen en andere gebouwen met een geluidgevoelige functie in principe niet toegestaan. Bestaand gebruik van geluidgevoelige functies blijft wel toegestaan.

Omdat het tijdelijk verblijf betreft en gezondheidseffecten daarom minimaal zullen blijven, zijn wel toegestaan:

- a. 'short-stay'-functies zoals hotels, pensions, kazernes en gevangenissen, en;
- b. logiesfuncties voor werknemers en opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen (conform artikel 4, negende lid, Bor) mits de bestemming niet gewijzigd wordt naar 'wonen'. Bijvoorbeeld tijdelijke opvang van asielzoekers in een leeg kantoor is toegestaan, mits dit kantoor geen permanente woonbestemming krijgt.

De short-stay- en logiesfuncties vallen niet onder het begrip 'geluidgevoelig gebouw'. Het bouwplan betreft het oprichten van vier verblijfsrecreatieve appartementen, hetgeen een 'short-stay'-functie is bij Jachthaven Van Poelgeest, op het perceel achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden.

Op de planlocatie geldt een toetshoogte van 133 m NAP. Het initiatief is hiermee niet in strijd.



*Afbeelding 13, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 4 maatgevende kaart toetshoogtes (overzichtskaart)*

Onderhavig initiatief valt binnen het beperkingengebied bebouwing van het vigerende Luchthavenindelingbesluit Schiphol. De planlocatie is gelegen op gronden waar met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, maar een 'short-stay'-functie wel is toegestaan. Tevens is het bouwplan niet in strijd met de hoogtebeperkingen ter plaatse, waardoor de planlocatie niet binnen een gebied ligt waar beperkingen aan de bouw van woningen gesteld worden. Derhalve zijn er geen beperkingen voor de realisatie van vier verblijfsrecreatieve appartementen bij Jachthaven Van Poelgeest, op het perceel achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden.

## 4.2. Provinciaal beleid

### 4.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte hebben de Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland vervangen.

De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit beschrijven het beleid, de regels en de wijze van uitvoering voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat geen eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren.

Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit.

De planlocatie ligt in het Programma ruimte (geconsolideerd, d.d. 12-01-2017) net buiten de aanduiding 'bebouwde ruimte'.



*Afbeelding 14, Programma ruimte, bebouwde ruimte (geconsolideerd, d.d. 12-01-2017)*

#### 4.2.2 Verordening Ruimte (geconsolideerd 04-02-2016)

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

##### Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

###### Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

#### Artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen

##### Lid 1 Bestemming waterkering

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 11 Waterveiligheid, bestemt die waterkering als zodanig.

##### Lid 2 Bestemming of gebiedsaanduiding van beschermingszones

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

##### Lid 3 Omvang waterkering en beschermingszones

De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

##### Lid 4 Regels voor regionale waterkering en gronden in de beschermingszone

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

##### Lid 5 Advies watersysteembeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Het bouwvlak van het bedrijfsgebouw ligt buiten de regionale waterkering. De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zal in het kader van de Watertoets in een vooroverleg advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.



*Afbeelding 15, Verordening Ruimte, regionale waterkering*

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de actualisatie van Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV geeft aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente de komende jaren nastreeft.



Afbeelding 16, Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Nabij de planlocatie is de aanduiding "Bestaande steigers / afmeergelegenheid" op de kaart van de MRSV aangegeven.

Voor het beleidsveld recreatie is aangegeven dat de gemeente inzet op het verder ontwikkelen van recreatiemogelijkheden en dat Leimuiden zich kenmerkt door de ligging aan het water en kansen heeft op het gebied van watertoerisme. De ligging aan de Staande Mastroute nodigt uit tot verbinden met en het beleven van het water. De gemeente Kaag en Braassem wil een economische spin-off bereiken door (extra) verblijfsrecreatie en horeca toe te staan op plekken waar recreanten graag komen.

De MRSV vermeldt dat Kaag en Braassem in het Hollands Plassengebied ligt. Dit gebied heeft een wateroppervlakte vergelijkbaar met de Friese Meren. De Hollandse Plassen bieden voldoende potentieel als economische motor. Kaag en Braassem zoekt samen met ondernemers en de andere gemeenten naar mogelijkheden om optimale bereikbaarheid van het plassengebied te realiseren.

Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe recreatiebedrijven krijgen de gelegenheid zich te vestigen. De gemeente Kaag en Braassem stimuleert recreatieve initiatieven langs de oevers, rekening houdend met de groen-blauwe structuur van de gemeente. De ontwikkeling van voorzieningen voor watersporters, recreanten en inwoners is hierbij belangrijk. Zoals initiatieven om afmeerlocaties langs het water te ontwikkelen of het verbeteren van zwemlocaties.

#### De Staande Mastroute

De Staande Mastroute is een veilige en vlotte doorgaande route voor zeil- en motorboten met een mast- of opbouwhoogte van meer dan 6 meter op het traject Breskens – Delfzijl. Waterbeheerders van De Staande Mast Route hebben afspraken gemaakt om de bedieningstijden van bruggen en sluizen zoveel mogelijk op elkaar af. De Westeinderplassen en Braassemermeer zijn onderdeel van De Staande Mastroute. Onderhavig plangebied is gelegen nabij de Westeindeplassen en Braassemermeer, ideaal om onderweg ter plaatse in een recreatieverblijf te overnachten.

Het bestemmingsplan 'Achter Burgemeester Bakhuizenlaan 28, Leimuiden' is in overeenstemming met het uitgangspunt in de MRSV om recreatiemogelijkheden verder te ontwikkelen door verblijfsrecreatie en horeca toe te staan op plekken waar recreanten graag komen.

#### 4.3.2 Meerjareninvesteringsplan 'Recreatief Kaag en Braassem Fase 1: het perspectief'

De gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken een recreatiegemeente te willen zijn. In dat kader heeft de Stichting Kaag en Braassem Promotie, in samenwerking

met de Rabobank, de Kamer van Koophandel en de gemeente Kaag en Braassem, een meerjareninvesteringsplan 'Recreatief Kaag en Braassem Fase 1: het perspectief' opgesteld. Hieruit is gebleken dat er volop kansen liggen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer.

In deze eerste fase is onderzoek gedaan naar de groeikansen van de recreatieve sector en is er een sterkten/zwakten-analyse van Kaag en Braassem als recreatiegemeente opgesteld.

Uit de eerste fase van het meerjareninvesteringsplan is gebleken dat er in Kaag en Braassem volop kans liggen voor investeringen in de recreatieve sector en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer. Dit plan sluit hier perfect op aan.

#### 4.3.3 Visie Recreatieve Impuls

Uit de gemeentelijke visie 'Recreatieve Impuls' blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem kansen liggen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in verblijfsrecreatie, waarbij is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen in Leimuiden meer aandacht zal moeten worden besteed aan de relatie met het water en de daarmee samenhangende recreatieve kansen.



Afbeelding 17, visie Recreatieve Impuls

Uit de gemeentelijke visie 'Recreatieve Impuls' blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem kansen liggen voor nieuwe recreatieve initiatieven langs de oevers van het Braassemermeer en de verbreding van bestaande activiteiten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van verblijfsrecreatieve onderkomens in overeenstemming met de visie 'Recreatieve Impuls'.

## Hoofdstuk 5 Water

### Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>).

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

### Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

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

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>).

Ingevolge artikel 3.2 (Algemene regels) van de Keur Rijnland 2015 is toegestaan om versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze meer dan 500 vierkante meter en minder dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Ingevolge artikel 3.3 (Vergunningplicht) van de Keur Rijnland 2015 is het verboden om zonder vergunning van het college van dijkgraaf en hoogheemraden versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze toename meer dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Het toename aan verhard oppervlak is niet groter dan 500 m<sup>2</sup> en derhalve in overeenstemming met de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland.

### **Hemelwater**

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

### **Riolering en afkoppelen**

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

is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

### **Legger regionale keringen**

Op 1 juni 2016 heeft het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland de ontwerp wijziging van de Legger regionale waterkeringen vastgesteld.

In de Legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap Rijnland wordt voor de waterkerende dijken de volgende zonering aangehouden:

- De kernzone (Het centrale gedeelte van het waterstaatswerk, dat als zodanig in de legger is aangegeven);
- De (binnen)beschermingszones: zones aan weersijden grenzend aan de kernzone (Aan een waterstaatswerk grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen). Binnen de zone geldt een beperking voor wat betreft het ondernemen van activiteiten zoals bouwen of slopen van werken);
- Buitenbeschermingszone: zones grenzend aan de (binnen)beschermingszone (Aan de beschermingszone grenzende zone, die als zodanig in de legger is aangegeven).

Per zone is aangegeven aan welke minimeisen de waterkering moet voldoen. Binnen de kernzone geldt daarbij het strengste beschermingsniveau.

In de legger regionale waterkeringen zijn de volgende zoneringen vastgelegd:

Kernzone: Centrale gedeelte van de waterkering, breedte is locatie afhankelijk.

Beschermingszone: Aan de waterkering grenzende zone, de breedte aan de buitenzijde van de kering (waterzijde) is 15 meter vanaf de grens van de kernzone en de breedte aan de binnenzijde (landzijde) is locatie afhankelijk.

Buitenbeschermingszone: Aan de beschermingszone grenzende zone, breedte is 50 meter gemeten vanaf de grens beschermingszone.

In onderstaande afbeelding, ter hoogte van het plangebied van dit bestemmingsplan, is een uitsnede van de Legger regionale keringen weergegeven, waarbij de verschillende zones zijn weergegeven.



Afbeelding 18, Legger regionale waterkeringen

## Plangebied

Het bouwplan ligt deels binnen de beschermingszone van een waterkering. Een bouwplan binnen de beschermingszone is in principe toegestaan, maar wel vergunningplichtig. Voor de (her)bouw van gebouwen binnen deze beschermingszone zal in het kader van de Watertoets overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden.

In overleg met de rioolbeheerder van de gemeente Kaag en Braassem zal enkel DWA (vuilwater) worden afgevoerd via het gemeenteriool. Hemelwater, evenals water van het verhard terrein en eventuele drainage, zal naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Er is geen sprake van een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak, derhalve is de aanleg van extra oppervlaktewater ter compensatie niet van toepassing.

## Hoofdstuk 6 Milieu

### 6.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling, en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering genoemde afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Wanneer er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype<br>"rustige woonwijk en rustig buitenge-<br>bied" | Richtafstand tot omgevings-<br>type "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                                              |

*Afbeelding 19, richtafstanden en omgevingstype*

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen.

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

| Bedrijf/<br>activiteit                                | Adres                                                            | SBI-2008       | Milieu-<br>cat. | Minimale<br>gewenste<br>afstand | Huidige<br>afstand tot het<br>plangebied |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Autobedrijf<br>Garage Fa. Du<br>Pau en Van<br>Haaster | Burgemeester<br>Bakhuizenlaan 16                                 | 453b,<br>473.3 | 2               | 30 meter<br>(geluid,<br>geur)   | Ca. 60 meter                             |
| Gebr. De Graaf                                        | Burgemeester<br>Bakhuizenlaan 42-44                              | 515            | 3.1             | 50 meter<br>(geluid)            | Ca 80 meter                              |
| Jachthaven<br>Van Poelgeest                           | Burgemeester<br>Bakhuizenlaan<br>achter 28, gemeente<br>Aalsmeer | 931.Gb         | 3.1             | 50 meter<br>(geluid)            | Ca. 15 meter                             |

Voor de 'eigen' jachthaven (Jachthaven Van Poelgeest) is geen goede CBI code beschikbaar. Het is namelijk een jachthaven zonder voorzieningen (geen botenkraan, geen werkplaats), waarvan maar de vraag is of deze onder de werking van de Wet milieubeheer valt. Derhalve kan een lagere categorie aangehouden worden, met een minimumafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Uit bovenstaande tabel blijkt, met de opmerking over de 'eigen' jachthaven, dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de recreatiewoningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bestaande woningen liggen op minimaal 30 meter afstand zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven- en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen van derden, en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

## 6.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de bestemmingsplanprocedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

Geluidsgevoelige functies worden beschermd tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt recreatiewoningen als zogenaamde niet geluidsgevoelige objecten. Echter, op basis van een goede ruimtelijke ordening wordt de recreatiewoning nader beschouwd op het gebied van geluidhinder als gevolg van wegverkeer. De recreatiewoning is immers bedoeld om in rust te kunnen recreëren.

De afstand van de recreatieappartementen tot de relevante verkeerswegen provinciale weg N207 en Burgemeester Bakhuizenlaan bedraagt respectievelijk 155 en 55 meter. Op grond van deze afstanden kan worden geconcludeerd dat de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh niet zal worden overschreden. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook anderszins zorgt de toevoeging van vier recreatieappartementen niet voor een toename van de geluidsbelasting op zijn omgeving.

Doordat met dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige of geluidsbelastende functies mogelijk worden gemaakt, op geruime afstand van de provinciale weg N207 en Burgemeester Bakhuizenlaan is gelegen, en er geen geluidsbelastende functies van bedrijven van derden in de nabijheid aanwezig zijn, zijn er geen consequenties vanuit de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan.

## 6.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en regelgeving

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn

grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. Nieuwe plannen moeten aan de normen voor de luchtkwaliteit worden getoetst.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit 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.

Bij de NIBM-toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (eerste) lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen

### Beoordeling

De bestaande loods van ca. 200 m<sup>2</sup> zal vervangen worden door een nieuwe loods van ca. 250 m<sup>2</sup> met vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen op de verdieping.

De 3% grens zal naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een klein plan, dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De afstand tot de provinciale weg N207 bedraagt 150 m. Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit blijkt dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen op deze locatie ruim onder de grenswaarde ligt. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

## 6.4 Externe veiligheid

### **Landelijk beleid**

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

### **Plaatsgebonden risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten de 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 ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het PR kent een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar. De norm van  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Binnen de PR  $10^{-6}$  contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. In nieuwe situaties moet voor beperkt kwetsbare objecten in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

### **Groepsrisico (GR)**

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kansen per jaar uit dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het

invloedgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van  $10^{-5}$  per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van  $10^{-7}$  per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van  $10^{-9}$  per jaar. Deze getallen gelden voor de oriëntatiewaarde in de omgeving van inrichtingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen ligt de oriëntatiewaarde een factor 10 lager.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico. Behalve de hoogte van het groepsrisico zijn dat de noodzaak van de ruimtelijke ontwikkeling, risico-reducerende maatregelen en mogelijkheden tot rampenbestrijding.

## **Inrichtingen**

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Het doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horecagelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers

in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

In het Bevi worden twee veiligheidsnormen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Voor zogenaamde 'categoriale inrichtingen' geeft de Revi tabellen met vaste veiligheidsafstanden.

### **Vervoer over weg, water en spoor**

Voor transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet weg geldt de Regeling basisnet, daarin zijn veiligheidsafstanden vastgelegd: een afstand voor het risicoplafond en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

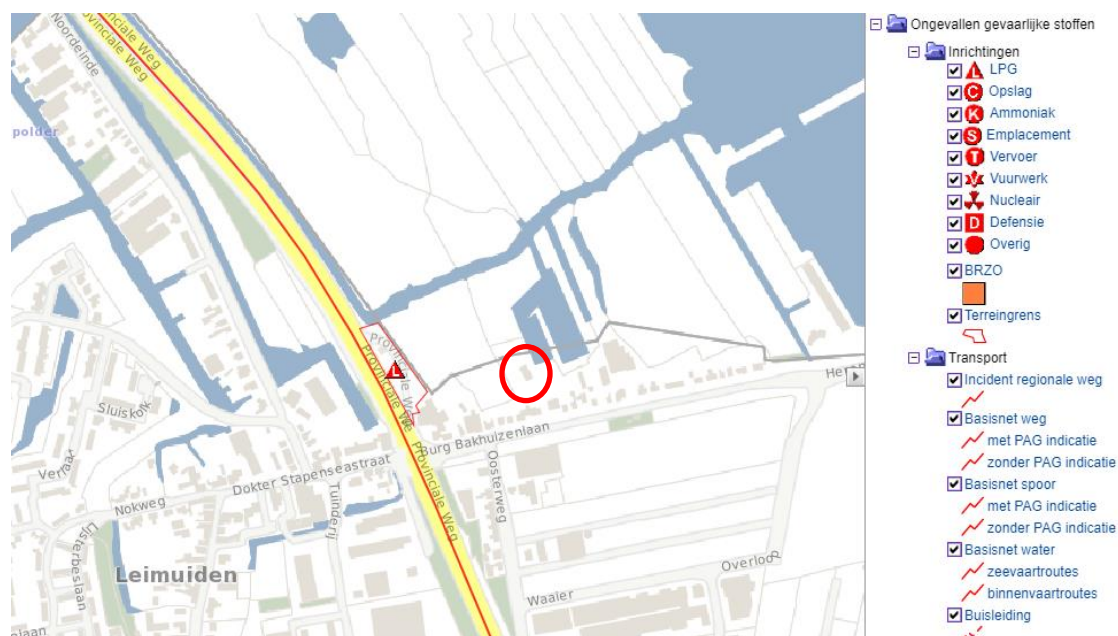
Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De afstand voor het risicoplafond is zodanig gekozen dat, rekening houdend met de gebruiksruimte, het plaatsgebonden risico op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10-6 per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar. Binnen de afstand voor het risicoplafond mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

### **Risicokaart**

Om te bepalen of er sprake is van inrichtingen of tracés die de externe veiligheid zouden kunnen bedreigen, is de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van knelpunten.

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Afbeelding 20, Risicokaart



Afbeelding 21, Risicokaart, rapportbeschrijving 15088 Esso Fuelsco 4 B.V.

### **Beoordeling:**

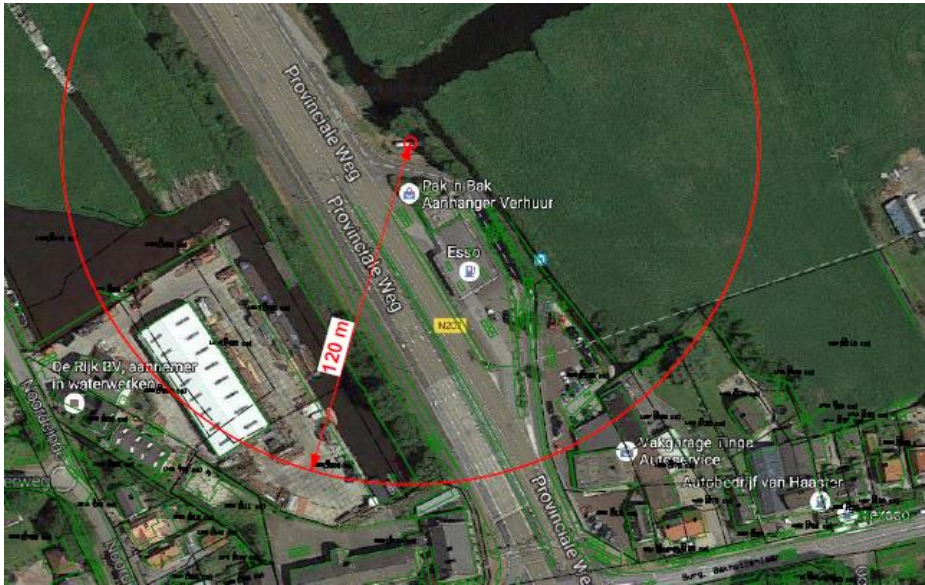
In de omgeving van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- LPG tankstation met bovengronds reservoir aan de provinciale weg (afstand ca. 150 meter), Esso Fuelsco 4 B.V.
- Transportroute gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N207

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

### LPG-tankstation

Voor LPG-tankstations met een bovengronds LPG reservoir geldt een plaatsgebonden risicocontour  $PR=10^{-6}$  van 120 meter. Binnen deze contour zijn (beperkt) kwetsbare objecten in principe niet toegestaan.



*Afbeelding 22, 120-meter veiligheidszone bovengrondse LPG-reservoir*

De planlocatie is niet binnen de grens van 120 meter vanaf het bovengrondse LPG-reservoir van Esso Felco 4 B.V. gelegen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de  $PR=10^{-6}$  contour.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de omgeving van inrichtingen is als volgt;

- $10^{-5}$  voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers per jaar
- $10^{-7}$  voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers per jaar
- $10^{-9}$  voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers per jaar

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen ligt de oriëntatiewaarde een factor 10 lager.

Het groepsrisico zal in de nieuwe situatie (bij de vervanging van huidig bedrijfspand, die met ca. 50 m<sup>2</sup> zal worden uitgebreid, en het realiseren van slechts vier (4) recreatieve appartementen op de verdieping) niet significant toenemen.

Het groepsrisico, zal met de uitbreiding van 4 recreatieappartementen onder de oriëntatiewaarde blijven.

### N207

De locatie ligt in het effectgebied van de N207, op een afstand van minder dan 200 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3/LT2/GF3 heeft de N207 een effectgebied van meer dan 4000 meter.

Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen aandacht worden besteed. Een nieuwe risicoberekening niet nodig omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde/met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Bij een incident met toxische stoffen kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Bij een incident met een LPG-tankwagen kan een BLEVE ontstaan. De locatie is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen mits tijdig gewaarschuwd.

### **Conclusie:**

De  $10^{-6}$  contour ligt buiten het plangebied. Voldaan wordt aan de grenswaarde voor het PR en de planontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het GR. De toename van het GR is verantwoord.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

## 6.5 Bodem

Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. heeft in opdracht van D. van Poelgeest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (opdrachtnummer 152566, rapportage d.d. 26-3-2018). Het onderzoek voldoet aan de NEN-5740.

Het bodemonderzoek gaat uit van bouw op de bestaande fundering. Ook ter plaatse van de uitbreiding van 50 m<sup>2</sup> is reeds een fundering aanwezig.



*Afbeelding 23, bestaande fundering waarop de extra bebouwing is voorzien*

Uit de analyseresultaten blijkt een sterke verontreiniging met PAK in de toplaag van de bodem aan de noordzijde van de locatie en in de onderlaag van de bodem centraal op de locatie (direct ten noorden van de loods). Deze sterke PAK-verontreiniging in de top- en onderlaag van de bodem staan naar alle waarschijnlijkheid in relatie met elkaar en kunnen dus gezien worden al een geheel ( $> 25 \text{ m}^3$ ).

Voorts is de zandige ophooglaag licht tot matig verontreinigd met enkele zware metalen en licht met minerale olie en PCB.

De zwak puinhoudende kleilaag is niet verontreinigd.

Genoemde lichte tot matige verontreiniging met zware metalen staan waarschijnlijk in relatie met toegepast ophoogmateriaal (herkomst onbekend). Voor de sterke verontreiniging met PAK is vanuit historisch oogpunt geen eenduidige verklaring, echter een relatie tot de bijmenging met puin kan niet worden uitgesloten. De omvang van de sterke verontreiniging is (met name in de ondergrond) niet volledig in kaart gebracht. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium, naftaleen en som xylenen. Dergelijk licht verhoogde gehalten worden vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

In het kader van de Wet bodembescherming is gezien de omvang van de sterke verontreiniging met PAK in de grond ( $> 25 \text{ m}^3$ ) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor zal de geplande nieuwbouw strikt genomen gezien worden als een saneringshandeling en geldt een bezwaar tegen de voorziene bestemmingswijziging. Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare risico's geeft de huidige situatie geen noodzaak tot saneren.

Gezien de sterke verontreiniging met PAK zich niet in de toplaag van de bodem rondom de nieuwbouwlocatie bevindt (maar enkel op diepte), de bestaande terreinverhardingen ongemoeid blijven (blijvende duurzame afdekking), er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden en de toekomstige appartementen (gevoelige bestemming) niet direct grondgebonden zijn (bovenop een bedrijfsloods) lijkt er volgens Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. milieuhygiënisch gezien vooralsnog geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw en herbestemming en wordt aanvullend onderzoek (omvangsbepaling en een verkennend onderzoek asbest in grond) niet zinvol geacht.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld en geconcludeerd dat uit het bodemonderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat op de ontwikkelingslocatie niet zal worden gegraven (er zal op de bestaande fundering worden gebouwd) en zolang het overige deel van het terrein verhard zal blijven (geen contactmogelijkheden met de aanwezige verontreinigingen) zijn er gezien het type verontreiniging (immobiel, niet vluchtig) volgens de Omgevingsdienst geen belemmeringen te verwachten voor de geplande ontwikkelingen.

De gemeente is verplicht de aangetoonde verontreiniging te melden aan het bevoegd gezag Wbb (artikel 41 Wet Bodembescherming). De gemeente zal het bevoegd gezag inlichten.

Indien er alsnog graafwerkzaamheden plaatsvinden of geroerd wordt in de grond bij bouwen/of aanlegactiviteiten dient alsnog een onderzoek naar asbest volgens de norm NEN 5707 te worden verricht evenals nader onderzoek en afhankelijk van de resultaten een bodemsanering.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat bij de toekomstige aanvraag van de omgevingsvergunning ter plaatse van de uitbreiding een recent verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 (laatste versie) en de NEN5707 dient te worden aangeleverd indien de uitbreiding buiten aanwezige fundering valt. De uitbreiding valt binnen de aanwezige fundering, derhalve is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

## Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

### 7.1 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Nederlandse natuurwetgeving bestaat uit 3 onderdelen, te weten:

- soortbescherming (voormalige Flora- en faunawet)
- bescherming van houtopstanden (voormalige Boswet)
- gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet 1998)

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

#### **Soortbescherming**

Alle inheemse flora en fauna zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde planten- en diersoorten is toetsing aan de soortbescherming noodzakelijk.

Behoudens een strak gemaaid gazon ten westen van de loods is het overige deel van het buitenterrein direct rondom de loods verhard (asfalt, beton en stelconplaten), waardoor het voorkomen van streng beschermde soorten binnen of direct nabij onderhavig plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de Quicksan Wet natuurbescherming van Van Dijk Geo- en Milieutechniek blijkt dat op basis van verspreidingsdata diverse soorten vleermuizen in de omgeving van het plangebied voorkomen. De locatie bestaat uit open terrein gecombineerd met bebouwing (loods) en in de directe omgeving enkele (kleine) bomen en open water en wordt derhalve door Van Dijk Geo- en Milieutechniek geschikt geacht als jachtterrein (foerageergebied) voor vleermuizen. De loods maakt tevens mogelijk onderdeel uit van vliegroutes. Volgens Van Dijk Geo- en Milieutechniek kunnen winter-, kraam-, zomer- en/of paarverblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing en bomen worden uitgesloten.

## **Bescherming van houtopstanden**

In het plangebied is geen sprake van een houtopstand, derhalve is toetsing van de herontwikkeling aan bescherming van houtopstanden niet noodzakelijk.

## **Gebiedsbescherming**

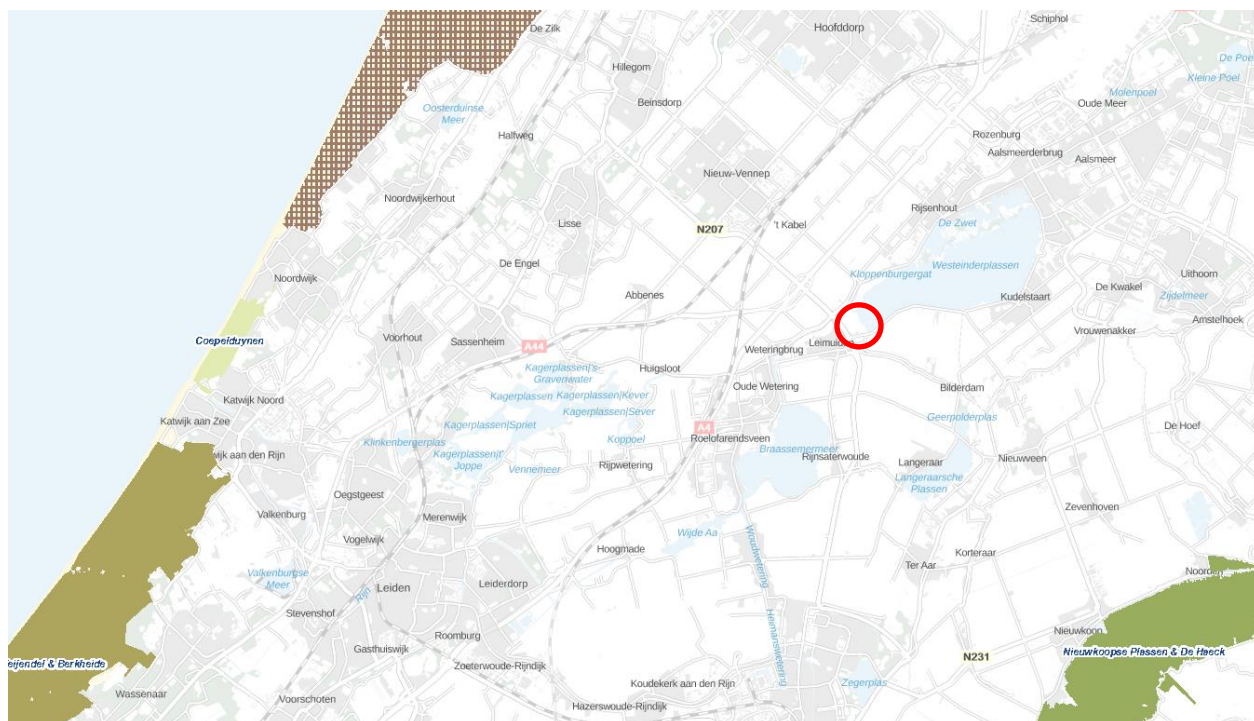
Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening. De Wet natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. Via de Wet Ruimtelijke Ordening wordt de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd.

### Natura 2000-gebieden

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck op een afstand van ca. 11 kilometer en "Kennemerland-Zuid" op een afstand van ca. 12 kilometer.

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied of Natura 2000-gebied, en op geruime afstand hiervan is gelegen, waardoor verstoring kan worden uitgesloten, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig bouwplan, en is een toetsing van de ontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstelling van deze Natura 2000-gebieden niet noodzakelijk.



provincie **ZUID HOLLAND**

Kaartlagen

Zoeken

▼ ☐ Natura 2000 gebieden

Afbeelding 24, 'Gebieden Natura 2000', provincie Zuid-Holland

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

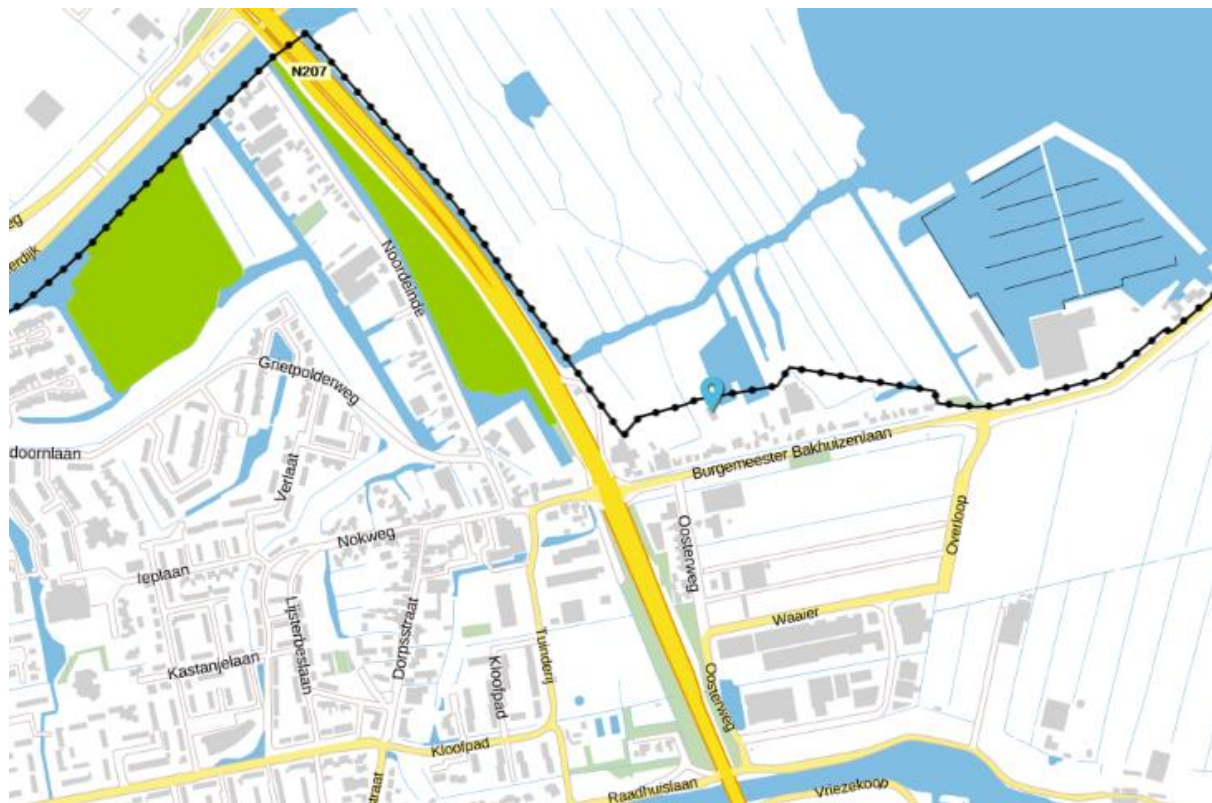
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van het NNN is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding (inclusief bermen) niet tot het NNN. De Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd) van de provincie Zuid-Holland heeft uitsluitend betrekking op het deel

van het NNN dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte.

Het NNN dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die de uiteindelijke realisatie van het NNN onmogelijk maken.

De planlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtst bijgelegen NNN ligt op een afstand van ca. 40 meter (Aalsmeer – Westeinderplas) van het plangebied.



 **NatuurNetwerk Nederland (NNN)**

*Afbeelding 25, Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 12-01-2017), kaart Compensatie natuur, recreatie en landschap*

### Vogel- en Habitatrichtlijn

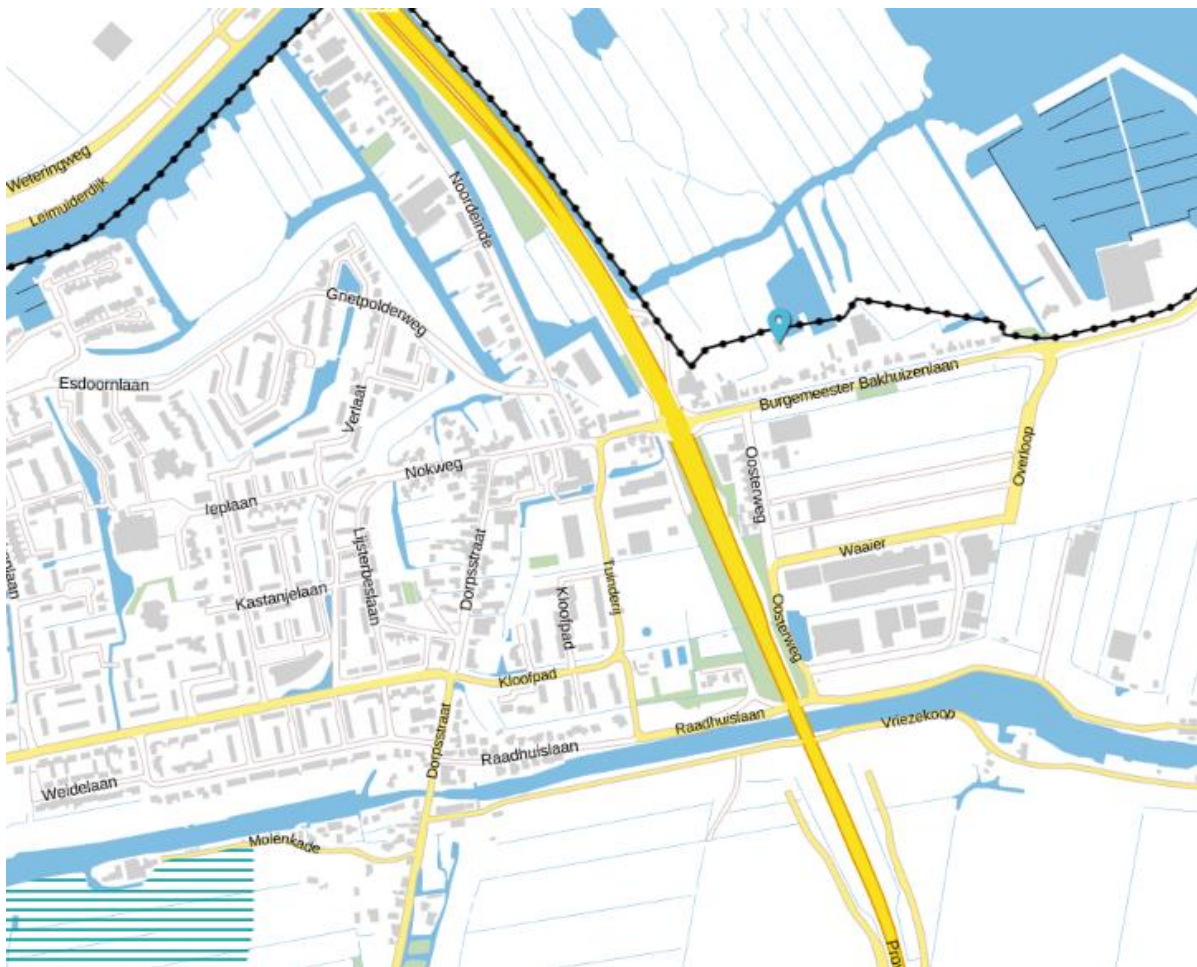
Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in drie groepen, te weten soorten uit de

Vogelrichtlijn, soorten uit de Habitatrichtlijn en andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

### Belangrijk weidevogelgebied uit de VRM

Het plangebied is niet gelegen in, of in de buurt van, provinciaal belangrijk weidevogelgebied uit de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland). Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van ca. 950 meter van onderhavig plangebied.



 belangrijk weidevogelgebied

*Afbeelding 26, Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 12-01-2017), kaart Compensatie natuur, recreatie en landschap*

Quickscan wet natuurbescherming

In oktober 2018 heeft Van Dijk Geo- en Milieutechniek een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (rapportage nr. 152566 d.d. 23 oktober 2018).

Van Dijk Geo- en Milieutechniek concludeert dat voorafgaand en tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met:

- vleermuizen (foerageren en vliegroutes); werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, i.v.m. verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd, mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt.

Tevens benadrukt Van Dijk Geo-en Milieutechniek dat te allen tijde rekening gehouden dient te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

**Beoordeling**

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck op een afstand van ca. 11 kilometer en "Kennemerland-Zuid" op een afstand van ca. 12 kilometer. Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt een toetsing van de voorgenomen herontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden door Van Dijk Geo- en Milieutechniek niet noodzakelijk geacht.

Het dichtstbijgelegen NNN ligt op een afstand van ca. 40 meter (Aalsmeer – Westeinderplas) van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing van de herinrichting aan de wezenlijke kernmerken en waarden van het NNN door Van Dijk Geo- en Milieutechniek niet noodzakelijk geacht.

Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van ca. 950 meter.

In de huidige (te slopen) bebouwing is geen sprake van kieren/scheuren/openingen in de gevel of dakbeplating waarin vogels of vleermuizen zich zouden kunnen nestelen.



*Afbeeldingen 27 t/m 29, huidige bebouwing t.p.v. planlocatie*

## **Conclusie**

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied (NNN) of Natura 2000-gebied levert het aspect gebiedsbescherming geen planologische belemmeringen op.

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing en fundering ter plaatse, een bestemmingswijziging ter plaatse van bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten, en de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten ter plaatse van de bestaande bebouwing en de uitbreiding (fundering) niet aannemelijk is, levert het aspect soortenbescherming geen planologische belemmeringen op.

Derhalve zijn er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Wet natuurbescherming, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 7.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 7.2.1 Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat ruimtelijke ordening een afweging van verschillende belangen is. Een van de belangen is het cultureel erfgoed. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting opgenomen om in de ruimtelijke ordening 'rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.'

### 7.2.2 Erfgoedverordening

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 28 november 2016 de Erfgoedverordening 2016 vastgesteld, dit betreft een actualisatie van de Erfgoedverordening 2010 waarin de regelgeving voor de bescherming en instandhouding van het gemeentelijk erfgoed is geregeld en wordt aangesloten bij de landelijke wetgeving.

In de Erfgoedverordening zijn de regels voor de bescherming van gemeentelijke monumenten gewaarborgd. Ook archeologie valt onder het gemeentelijke erfgoed en is net als de gemeentelijke monumenten gewaarborgd in de Erfgoedverordening.

Ter plaatse is geen monument aanwezig.

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem is de planlocatie gelegen in de zone 'historische kernen'. In deze zone heeft de gemeente Kaag en Braassem gekozen voor een vrijstellingsgrens van 150 m<sup>2</sup> om, wanneer

grotere oppervlakten aan de orde zijn, het veiligstellen of het onderzoeken en documenteren van archeologische waarden en informatie voldoende te kunnen waarborgen. Ter plaatse is sprake van een gebied groter dan 150 m<sup>2</sup>, maar zullen geen bodemingrepen plaatsvinden.

Aangezien ter plaatse geen bodemingrepen zullen plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 7.2.3 Nota Belvédère

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen.

Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'.

De Nota Belvédère is niet bindend, maar moet volgens de nota als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid op het gebied van ruimtelijke inrichting in relatie tot cultuurhistorie worden gezien.

In de Nota zijn zogeheten Belvédèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

De planlocatie ligt niet in een Belvédèregebied, en een bestemmingswijziging van bedrijfsbebouwing op een bestaand bedrijfsmatig gebruikt perceel tast de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aan, en is derhalve niet in strijd met de Nota Belvédère.



Afbeelding 30, Belvédèregebieden

#### 7.2.4 Provinciaal archeologiebeleid

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is uitgangspunt; aanvullende richtlijnen zijn opgenomen in de Regioprofielen Cultuurhistorie. Archeologisch onderzoek is niet nodig als er geen sprake is van verstoring en als de werkzaamheden in geval van archeologische verwachtingswaarden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld of het plan een omvang kent van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Voor landbouw geldt dat normaal gebruik van de bodem is toegestaan.

Gemeenten kunnen gemotiveerd afwijken van het provinciale beleid zoals neergelegd in de CHS, op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek.

Afwijking is niet mogelijk in gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn op grond van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie (POA) benoemd als archeologische aandachtsgebieden en zijn daarom ook vastgelegd in deze verordening. Deze gebieden beslaan minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland.

De Provincie Zuid-Holland hanteert de volgende richtlijnen, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar:

1. Bekende archeologische waarden (conform CHS Zuid-Holland)
  - a. terrein van zeer hoge archeologische waarde<sup>36</sup>;
  - b. terrein van hoge archeologische waarde<sup>37</sup>;
2. Archeologische verwachting (conform CHS Zuid-Holland)
  - a. terrein met zeer grote verwachting op archeologische sporen;
  - b. terrein met een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen;
  - c. terrein met lage verwachting van archeologische sporen

Voor de onder 2 a en 2 b genoemde terreinen kan onderzoek achterwege blijven indien de omvang van de verstoring minder dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt met uitzondering van historische stads- en dorpskernen of als sprake is van werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de bedoelde onderzoeksplicht indien gemotiveerd kan worden aangetoond dat als gevolg van het achterwege laten van onderzoek redelijkerwijs geen nadelige effecten voor de betreffende waarden te verwachten zijn.

Aangezien ter plaatse geen bodemverstoring dieper dan 30 cm onder het maaiveld zal plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 7.2.5 Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 23 mei 2011 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Op 13 mei 2013 is het geactualiseerde gemeentelijk archeologiebeleid en de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld.

In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaarten voor het oostelijk en westelijk deel is te herleiden of onderzoek verplicht is.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan blijft het uitgangspunt voor de afweging of er archeologisch onderzoek nodig is, maar het beleid beschrijft de richting waar de gemeente heen wil op het gebied van archeologie.

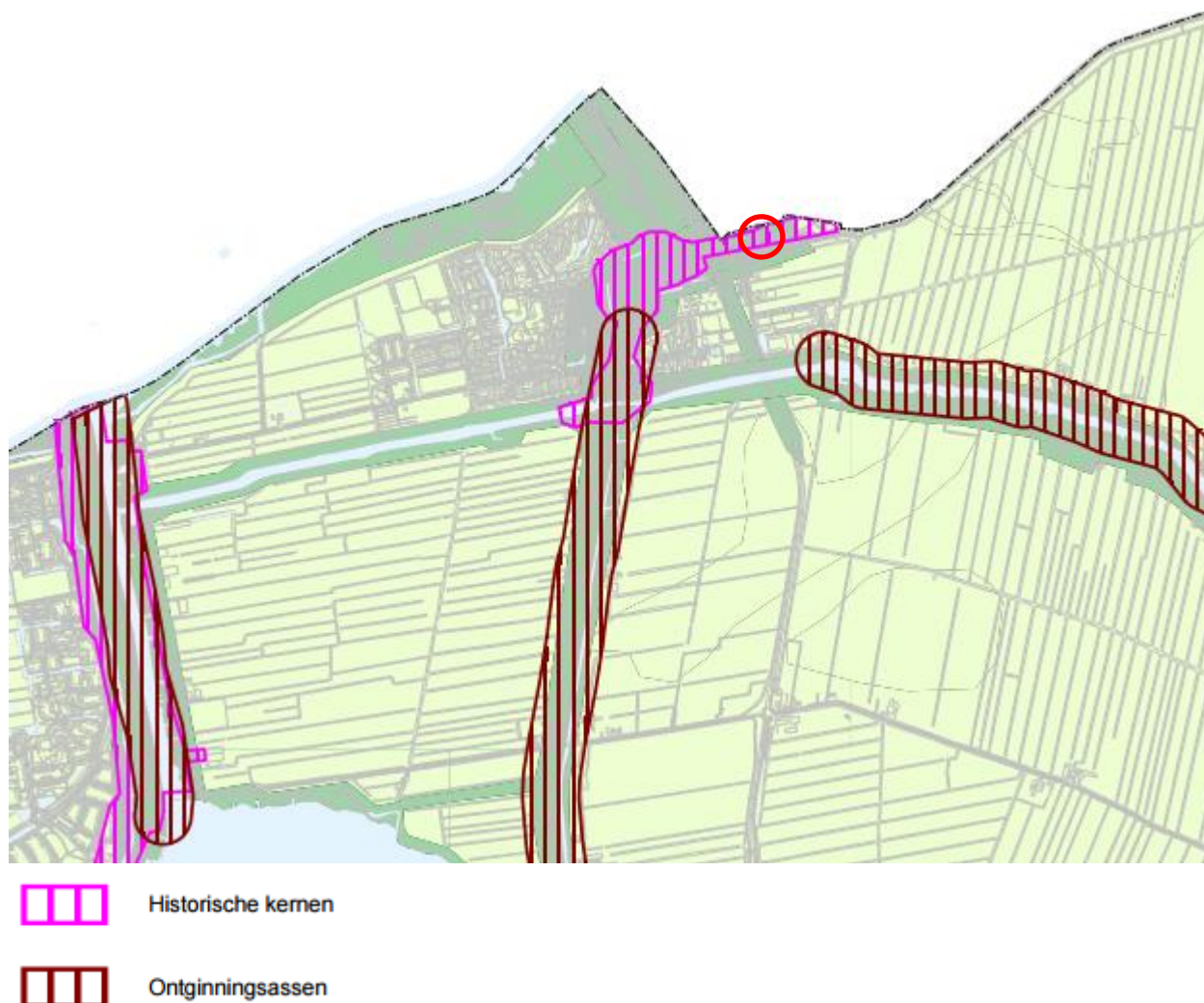
Een archeologische verwachtingskaart is "een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones". Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing geen verwachting. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden. De zonering wordt aangebracht op grond van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden.

De Wet op de archeologische monumentenzorg stelt een oppervlakteondergrens voor bodemingrepen van 100 m<sup>2</sup>. Als de bodemingreep groter is dan deze grens geldt een onderzoeksplicht. De gemeente mag van deze oppervlaktemaat gemotiveerd naar boven en naar beneden afwijken. Dit is ook gebeurd bij het opstellen van de archeologische beleidsadvieskaart. De ondergrenzen hebben betrekking op de bodemingrepen en niet op de oppervlakte van het plangebied:

#### Nieuwe ondergrenzen

1. AMK-terreinen: 50 m<sup>2</sup> en 30 cm -mv
2. Historische kernen en ontginningsassen: 150 m<sup>2</sup> en 30 cm -mv
3. Hoge verwachting: 500 m<sup>2</sup> en 30 cm -mv
4. Middelhoge verwachting: 2.500 m<sup>2</sup> en 30 cm -mv
5. Lage verwachting: geen onderzoeksplicht

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem is de planlocatie gelegen in de zone 'historische kernen'.



*Afbeelding 31, Archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem*

#### 7.2.4 Archeologisch onderzoek

Bureau voor Archeologie heeft een bureauonderzoek uitgevoerd (rapport 439 d.d. 25 januari 2017) voor het vervangen en uitbreiden van een parkeerplaats aan de Burgemeester Bakhuizenlaan 28 te Leimuiden, waarvoor een onderheide betonvloer is aangelegd.



*Afbeelding 32, locatie archeologisch bureauonderzoek*

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocol 4002. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in de ArcheoRegio "het Hollands veengebied". In de ondergrond van het plangebied zijn zeeafzettingen (wad en kwelder) aanwezig. Hogere kwelders en oevers langs kreken zijn in het Neolithicum bewoonbaar. De kans op bewoning is echter klein. De mogelijke bewoningsresten liggen bovendien dieper dan de voorgenomen ontgravingsdiepte. Vanaf de Bronstijd vindt grootschalige veenvorming plaats. In de Late Middeleeuwen is het veengebied ontgonnen. Ten zuiden van het plangebied loopt een ontginningsas, de huidige Burgemeester Bakhuizenlaan. Op basis van oude kaarten ligt het plangebied ten noorden van een ringdijk die ten noorden van de bebouwing langs de Burgemeester Bakhuizenlaan liep. Het plangebied is lange tijd in gebruik als rietland. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plangebied in de Late Middeleeuwen niet bewoonbaar was.

Bureau voor Archeologie heeft geadviseerd het plangebied vrij te geven voor het vervangen en uitbreiden van een parkeerplaats.

Gezien de conclusie van Bureau voor Archeologie dat het veengebied in de Late Middeleeuwen ontgonnen is, maar in de Late Middeleeuwen niet bewoonbaar was is de

aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse van de te vervangen bedrijfsloods niet aannemelijk.

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van de Erfgoedwet uit 2016 onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OCW. Er wordt aangeraden om hiervoor contact op te nemen met de gemeente Kaag en Braassem.

## 7.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

### 7.3.1 Beleid en regelgeving

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of een bestemmingsplan ontstaat als in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

- de activiteit wordt genoemd in kolom 1
- **niet** wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2
- in kolom 4 óf het bestemmingsplan wordt genoemd óf de zinsnede 'de besluiten waarop afdeling 3.4 Awb en één of meer artikelen van afdeling 13.2 Wm van toepassing zijn'

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden nagenoeg dezelfde procedurele eisen als voor de formele m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld (Artikel 7.16 Wet milieubeheer).
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen (7.17, eerste tot en met vierde lid). Dit besluit hoeft niet gepubliceerd te worden.
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer tweede lid).

Indien het plan wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan hoeft geen aanmeldingsnotitie te worden opgesteld. Wel moet het bevoegd gezag (raad) in een vroeg stadium voor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit gebeurt aan de hand van criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU): kenmerken van het project, plaats van het project, potentiële effecten van het project.

Artikel 5 lid 6 bijlage II Bor bepaalt echter dat artikel 4 leden 9 en 11 bijlage II Bor niet van toepassing is op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De reden is dat voor die activiteiten moet worden beoordeeld of significante gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Het gevolg is dat, als sprake is van een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., de uitgebreide procedure conform art. 3.4 Wabo gevolgd moet worden.

### 7.3.2 Beoordeling

Het plan betreft de sloop en realisatie van een bedrijfsgebouw, op dezelfde locatie met een uitbreiding van 50 m<sup>2</sup>. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is bij het voorgenomen plan geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom D11.2 in het Besluit m.e.r. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. niet vereist.

### 7.3.3 Conclusie

Ten behoeve van onderhavig bouwplan zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten en is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk, en behoeft de daarbij behorende procedure niet te worden gevolgd.

## Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

### 8.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

#### Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

#### Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

#### Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

## Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

### 9.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. de te verhalen kosten minder dan €10.000,- bedragen;
3. er geen kosten te verhalen zijn.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

### 9.2 Plangebied

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Er is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Met deze overeenkomst wordt het risico van planschade bij verzoeker neergelegd. Dit omwille van de financiële haalbaarheid uit gemeentelijk oogpunt.

## Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 10.1 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd omtrent het voornemen voor een bouwplan voor vier (4) verblijfsrecreatieve appartementen in een nieuwe grotere loods middels een brief behorende bij de brief van de gemeente Kaag en Braassem d.d. 15 november 2017 die aan omwonenden is verstrekt, en waarvoor zij middels een handtekening onder deze brief hun akkoord hebben gegeven.

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, in dit geval de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland.

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis om het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben van donderdag 20 december 2018 t/m woensdag 30 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.