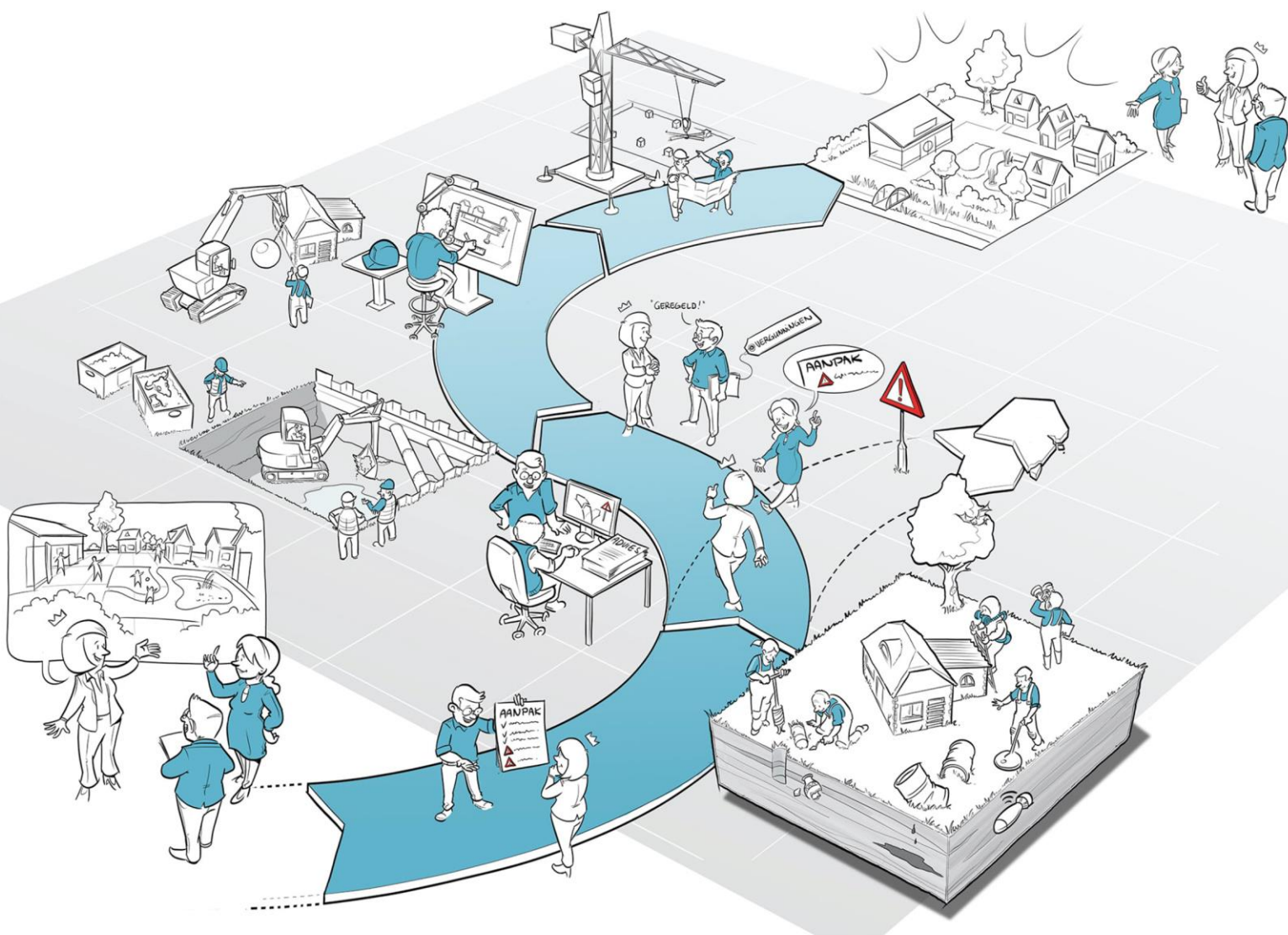




integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan Hofdijkstraan 61-63, Oud Ade



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Bestemmingsplan Hofdijklaan 61-63, Oud Ade

Identificatie	:	NL.IMRO.1884.BPHofdijklaan61-VAST1
Kenmerk	:	A4434-07/VM/ BP
Planstatus	:	Ontwerp [laatst gewijzigd 13 mei 2024] Vaststelling [datum]
Contactpersoon:		V.C.A. Mientjes MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied.....	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
2.	Planbeschrijving.....	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Beoogde situatie	12
3.	Beleidskader.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	Verkeer en parkeren.....	24
4.	Milieuaspecten	28
4.1	M.e.r.-beoordeling	28
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.3	Geluidhinder.....	31
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Stikstofdepositie	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Bodemgeschiktheid	43
4.8	Flora en Fauna.....	43
5.	Watertoets	47
6.	Archeologie en cultuurhistorie	53
6.1	Archeologie	53
6.2	Cultuurhistorie	53
7.	Juridische aspecten.....	55
7.1	Inleiding	55
7.2	Opzet van de planregels.....	55
7.3	Uitleg van de planregels.....	55
8.	Uitvoerbaarheid	58
8.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid.....	58
8.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	58
8.3	Eindconclusie	58
9.	Bijlagen.....	60

1. Inleiding

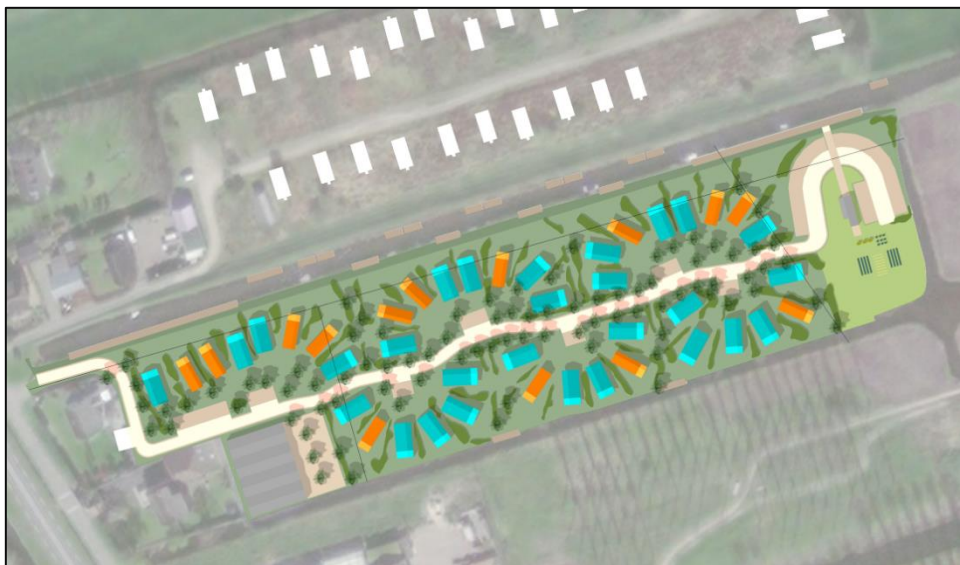
1.1 Aanleiding

Aan de Hofdijklaan 61-63 te Oud Ade is een recreatiepark gelegen. De huidige eigenaar Hof van Keet heeft het plan om het recreatiepark te herontwikkelen door het terrein te herinrichten en er in totaal 42 tiny houses (nachtverblijven) ten behoeve van recreatief gebruik te realiseren. Voor het deel waar nu al recreatiewoningen staan, staat het bestemmingsplan dit al toe. Het plan is om ook aan de voorzijde van het terrein enkele nachtverblijven (zeven stuks) te realiseren. Deze gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'. Hier is het gewenste recreatieve gebruik niet toegestaan. Behalve het plaatsen van de tiny houses, is het plan om een gemeenschappelijk ruimte te realiseren in de aanwezige loods. Ook dit gebruik is niet toegestaan in de bestemming 'Bedrijf'. In paragraaf Beoogde situatie is de gewenste situatie nader beschreven. Om de voorgenomen herontwikkeling van het recreatiepark mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het hele terrein, zowel de gronden met de bestemming 'Bedrijf' als de gronden met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.



Figuur 1: Plangebied

Onderstaand figuur geeft een impressie van de omvang en het plangebied met de invulling van het terrein. Opgemerkt wordt dat dit een schets is. De uiteindelijke plannen kunnen er anders uitzien.



Figuur 2: Impressie toekomstige situatie plangebied (bron: Hof van Keet)

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Oud Ade
Locatie	Hofdijklaan 61-63
Percelen	1424 en 1763, sectie L, kadastraal bekend onder de gemeente Kaag en Braassem
Aanleiding	Realisatie 42 tiny houses en een gemeenschappelijke ruimte
Oppervlakte plangebied	Ca. 22.400 m ²

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud Ade. Het plangebied ligt aan de Hofdijklaan en parallel hieraan ligt de Provincialeweg. De Provincialeweg sluit aan op de A4. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een woonbestemming met aan de achterzijde ook een recreatiegebied in ontwikkeling. Aan de oostzijde is onbebouwd gebied. Aan de zuidzijde is een tuin- en landschapsarchitect gevestigd. Onderstaand is de ligging van het plangebied weergegeven.



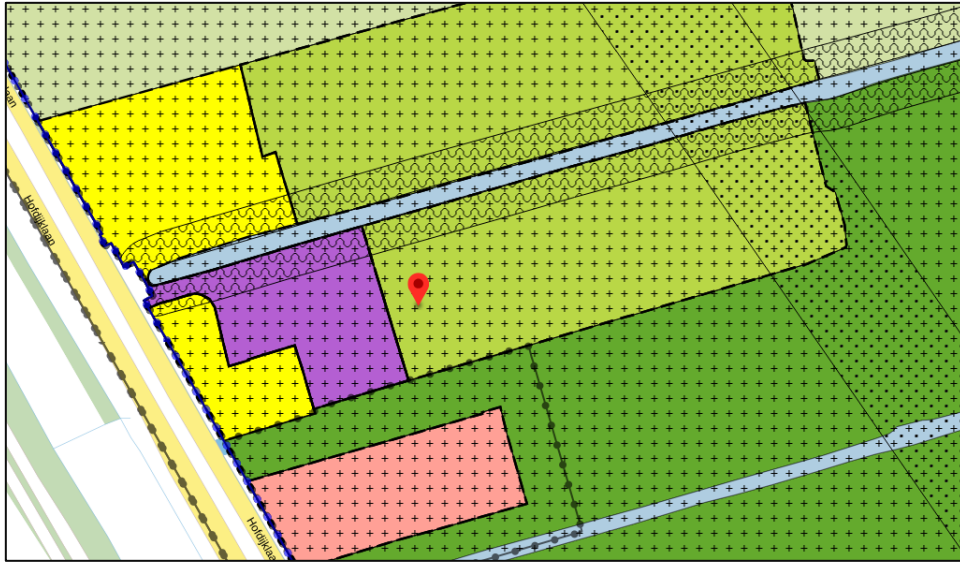
Figuur 3: Ligging van het plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied West' van kracht. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en vastgesteld door de gemeente Kaag en Braasem op 17 juni 2013. In het vigerende bestemmingsplan gelden er voor het plangebied twee enkelbestemmingen en drie dubbelbestemmingen, zie figuur 3. Het gaat om:

- Bedrijf
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Leiding - Hoogspanning I
- Waarde - Archeologie – 1
- Waterstaat – Waterkering

Hieronder is ingegaan op de betekenis van deze bestemmingen voor het plangebied.



Figuur 4: Uitsnede huidige bestemmingsplan 'Buitengebied West' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijf

Het voorste deel aan de straatzijde heeft de bestemming 'Bedrijf'. Ook ligt op deze gronden de functieaanduiding 'caravanstalling'. Hier zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan en vanwege de functieaanduiding is tevens een caravanstalling toegestaan. Er geldt een maximum bebouwd oppervlakte van 2.400 m². Voor bedrijfsbebouwing geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Het achterste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', met de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – categorie 3. Binnen de aanduiding categorie 3 zijn recreatieve onderkomens toegestaan met een maximum oppervlakte van 60 m², een maximum goothoogte van 3 meter en maximum bouwhoogte van 4 meter. Binnen de gronden zijn in totaal maximaal 55 recreatieve onderkomens toegestaan.

Leiding - Hoogspanning I

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een bovengrondse 150kV hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van het functioneren van deze verbinding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning I' opgenomen. Hier zijn beperkingen gesteld aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor de andere hier geldende bestemmingen. Ook geldt er een vergunningsplicht voor verschillende werken en werkzaamheden, zoals het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen of het wijzigen van het maaiveldniveau.

Waarde – Archeologie – 1

Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie – 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Om dit te bewerkstelligen is een vergunningsplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en een oppervlakte beslaan van 2.500 m² of meer.

Waterstaat – Waterkering

Aan de noordzijde van het plangebied loopt langs het water de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Ter bescherming van de waterkering gelden er beperkingen aan het bouwen en een vergunningsplicht voor verschillende werken en werkzaamheden. De vergunning wordt enkel verkregen indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten of aanlegactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het niet mogelijk verblijfsrecreatie te realiseren. De gronden onder de bestemming zijn enkel bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten met ten hoogst categorie 2. Het planvoornemen is strijdig met deze bestemming.

De ontwikkeling kan enkel mogelijk worden gemaakt door de bestemming 'Bedrijf'; te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Omdat over het hele plangebied in totaal 42 recreatieve onderkomens gepland zijn, en er op het huidige deel nu 55 recreatieve onderkomens mogelijk zijn, is er voor gekozen om ook de huidige gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mee te nemen in het plangebied en er één overkoepelende regeling te maken. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 3' wordt opgenomen en er worden in het totale gebied maximaal 42 recreatieve onderkomens toegestaan. Met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 3' zijn de maximale maatvoeringen voor de recreatieve onderkomens ook gesteld op wat nu al is toegestaan, namelijk maximaal 60 m² bebouwd oppervlak, maximaal 3 meter goothoogte en maximaal 4 meter bouwhoogte per recreatief onderkomen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridische borging van deze bestemmingswijziging. In het verloop van de toelichting wordt getoetst aan het beleid en komen de omgevingsaspecten aan bod.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het realiseren van in totaal 42 recreatieve onderkomens en een gemeenschappelijke ruimte. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie en het te realiseren plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de watertoets en hoofdstuk 6 gaat in op de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

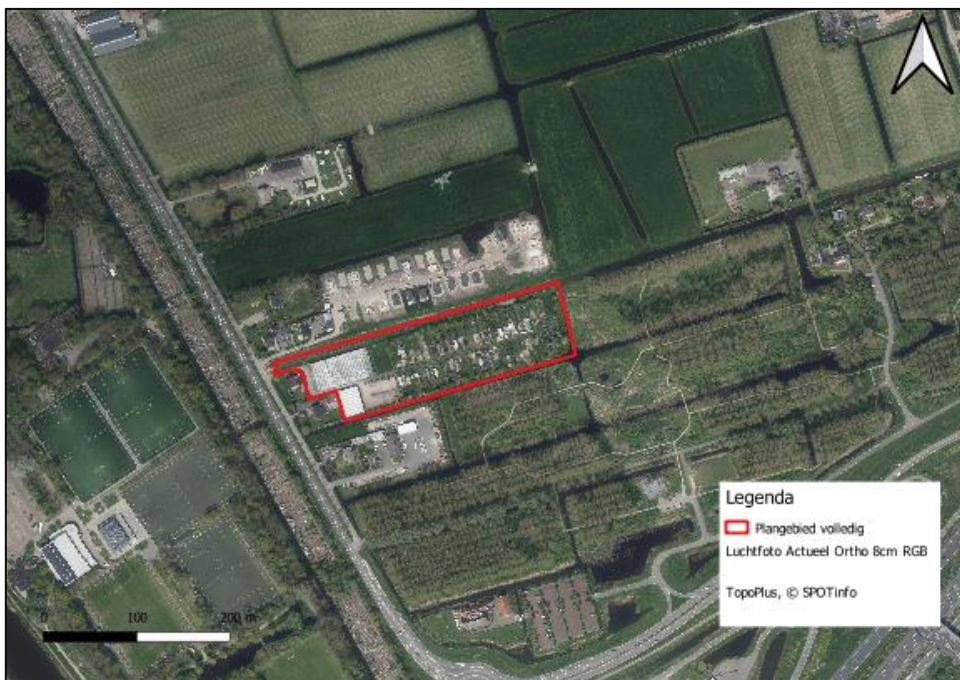
De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de voorzijde van het terrein direct een woonhuis met tuin aanwezig. Tussen het woonhuis en dijk aan de linkerzijde loopt een weg naar de achterzijde, waar aan de linkerzijde een oude tuinderkas staat en rechts een loods. Beide zijn in gebruik als caravan stalling. Achter de loods is groot verhard parkeerterrein aanwezig. Het recreatieterrein aan de achterzijde van het terrein is vormgegeven met caravan/huisjes aan linker en rechterzijde met in het midden een pad. De percelen waar caravan/huisjes op staan hebben een oppervlakte van circa 250 m².



Figuur 5: Plangebied rood omkaderd weergegeven op de luchtfoto



Figuur 6: Vogelvluicht uitzicht op het plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 7: Foto huidige situatie (bron: Google Street View)

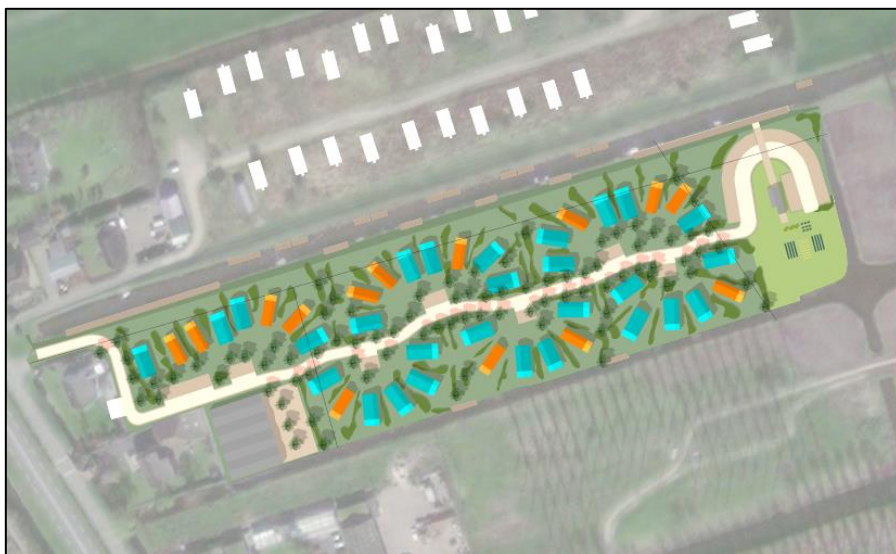
2.2 Beoogde situatie

Het plan is om in totaal in het plangebied 42 tiny houses te plaatsen. En in de bestaande loods komt een gemeenschappelijk ruimte met verschillende functies, zoals een gezamenlijke woonkamer, werkplekken en een wasserette. In de loods worden ook individuele bergingen van circa 6 m² per eenheid gerealiseerd. De overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt.

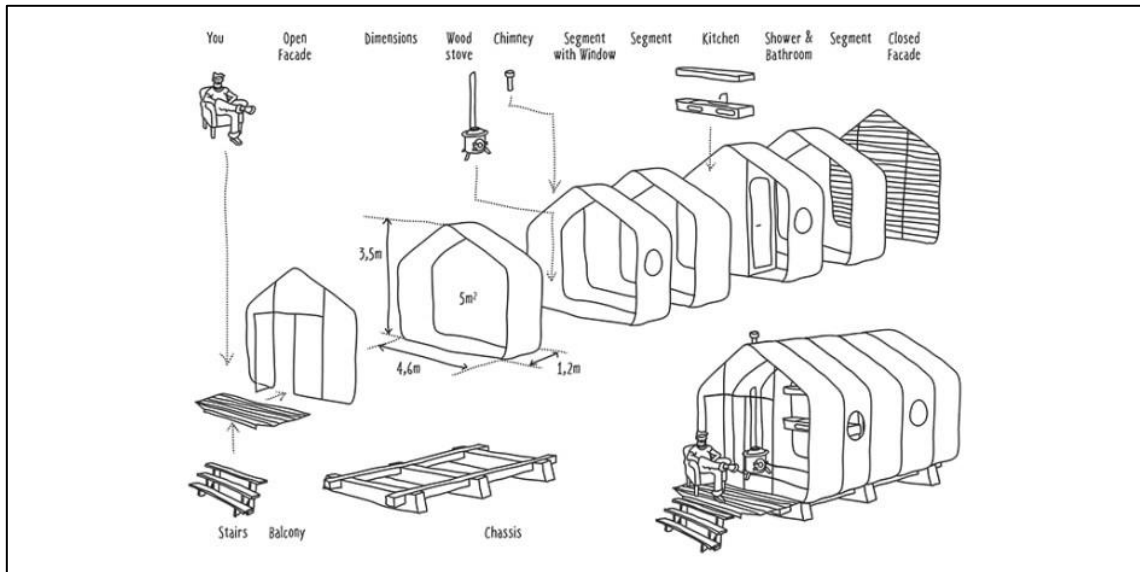
De grootte van de tiny houses zullen per kavel verschillen, evenals de kavels zelf. Kavels zullen tussen de 200 m² en 350 m² groot zijn. De oppervlakte van de tiny houses worden niet groter dan 60 m². Er zullen verschillende nachtverblijven komen. Een voorbeeld van een recreatief nachtverblijf waar de initiatiefnemer aan denkt, is een Wikkelhuis. Wikkelhuisen bestaan uit diverse segmenten, die aan elkaar te koppelen zijn. De verschillende nachtverblijven die in het plangebied komen zullen niet hoger zijn dan 3 meter goothoogte en 4 meter bouwhoogte. Ook zal het oppervlakte per nachtverblijf niet groter zijn dan 60 m².

Het terrein krijgt een open en ruraal karakter, waarbij de centrale as door een boomgaard met diverse fruitbomen slingert. Aan deze hoofdtrouwing bevinden zich in kleine groepjes, de tiny houses. Dit zorgt voor vrije groene tussenruimtes die grotendeels als collectieve ruimtes ingericht zullen worden. Door het gebruik van bloemrijke randen op de wandelpaden ontstaat er een weelderige en natuurlijke sfeer met voldoende voedsel voor bijen, vlinders en andere insecten.

Zoals te zien op onderstaande figuur, worden aan de achterzijde geen woningen gerealiseerd. Dat heeft te maken met het feit dat deze gronden de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning I' kennen en hier geen woningen gebouwd mogen worden. Er is voor gekozen om deze ruimte in te richten met een collectieve tuin waar onder andere een moestuin, pluktuin, kas en composthoop te vinden zijn. Daarnaast wordt op de achterzijde een groot gedeelte van het totale aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 8: Impressie toekomstige inrichting (bron: Hof van Keet)



Figuur 9: Impressie wikkelhouse (bron: Hof van Keet)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Toetsing aan de ladder

Het planvoornemen kent geen strijdigheden met het rijksbeleid. Het voornemen gaat om de ontwikkeling van een stedelijke voorziening. Gelet op de kleinschaligheid kan worden geconcludeerd dat het niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het aantal recreatieve onderkomens neemt af van 55 naar 42 ten opzichte van wat er nu is toegestaan in het plangebied. Het voornemen is niet ladder plichting..

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het rijksbeleid en het Barro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland in werking getreden. Op 1 april 2023 zijn er voor het laatst wijzigingen aangebracht aan het provinciaal beleid.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Beoordeling planvoornemen omgevingsvisie

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het planvoornemen wordt buiten bestaand dorps- en stadsgebied gerealiseerd.

In de Omgevingsvisie staat beschreven dat goede recreatieve voorzieningen belangrijk worden geacht. Hier draagt het planvoornemen aan bij. Bovendien draagt het plan bij aan het doel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door bestaande verouderde bebouwing te slopen. Er is op dit moment bebouwing op het voorste deel van het plangebied aanwezig en toegestaan met een bedrijfsbestemming. Dit wordt deels gesloopt en de bestemming wijzigt naar een recreatieve bestemming. Het bebouwd oppervlak neemt hier af. Op het achterste deel blijft de bestemming gelijk en in totaliteit neemt het aantal recreatieve onderkomens af van 55 naar 42 onderkomens voor het hele plangebied. Ook het verbeteren van het groen binnen het plangebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. Er wordt ingegaan op ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsverordening wordt het volgende beschreven:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

In het vijfde lid wordt het volgende beschreven:

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

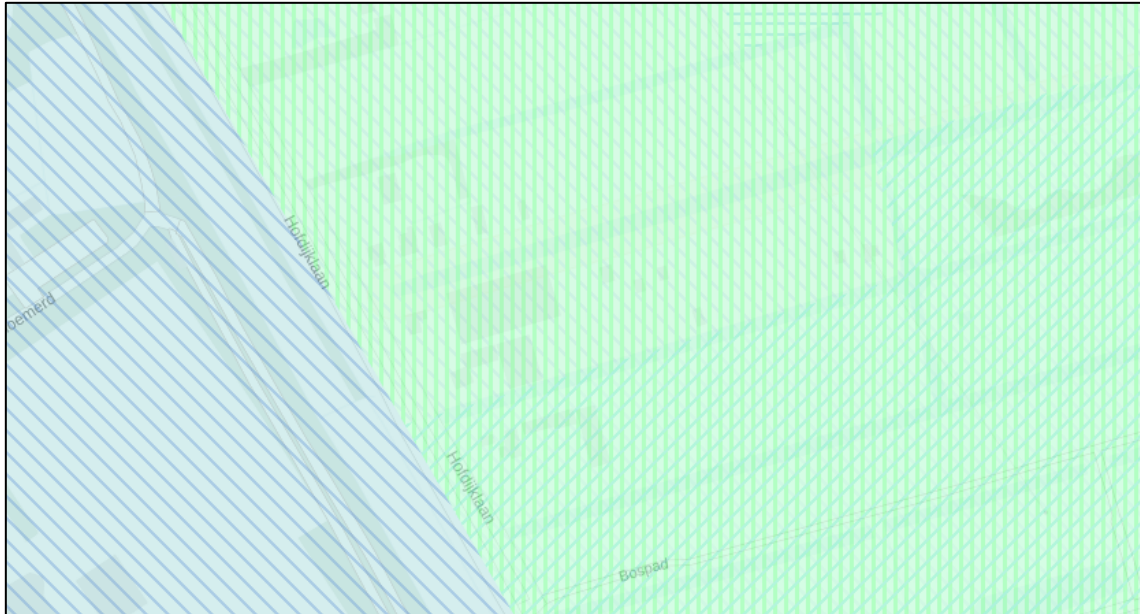
In deze verordening staat beschreven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dan worden gekeken naar de behoefte van de te bouwen woningen en de locatie ervan. Hierin wordt gestreefd naar locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt er allereerst gestreefd naar inbreiding, herstructurering en transformatie binnen dat gebied. Als dat niet mogelijk is, wordt pas gekeken naar ontwikkeling buiten stads- en dorpsgebied.

[Beoordeling planvoornemen omgevingsverordening](#)

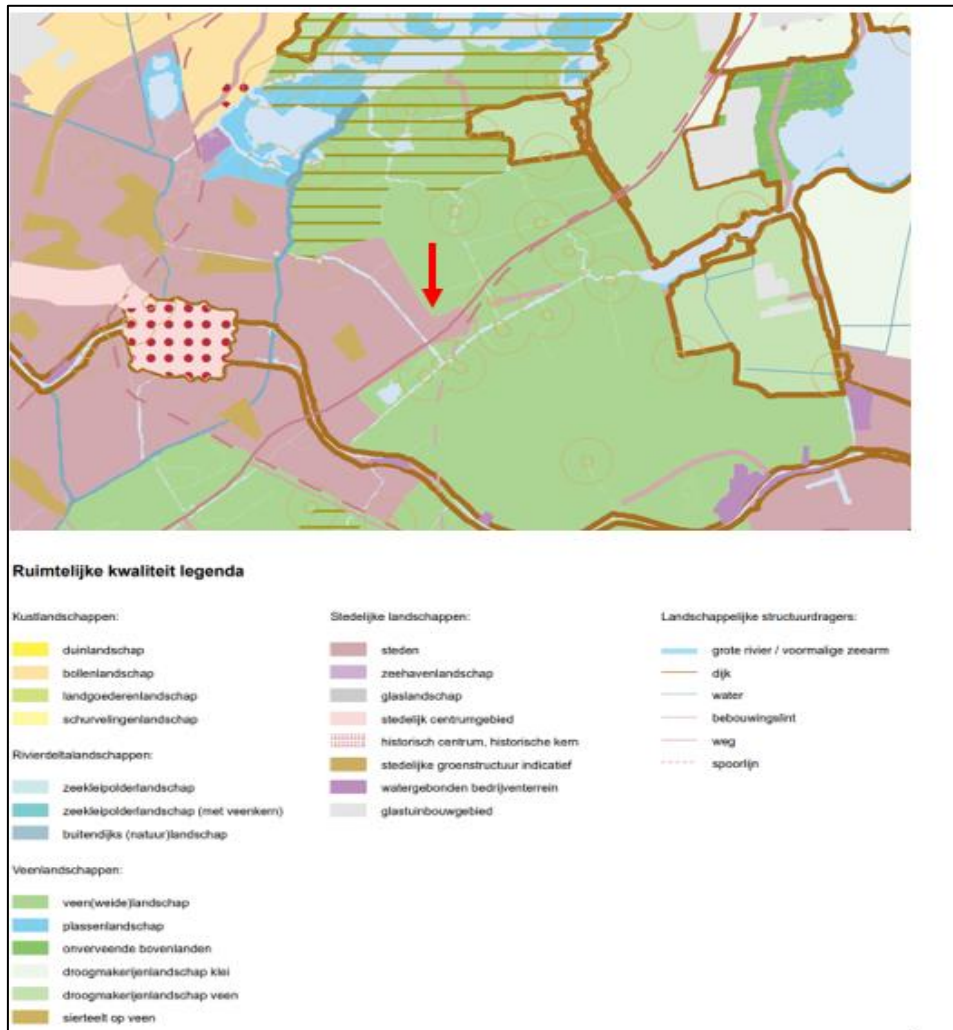
Op grond van artikel 4.1 Wro heeft de provincie de bevoegdheid om bij of krachtens haar verordening regels te stellen waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit - planspecifiek

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. De locatie ligt binnen in een gebied aangewezen als beschermingscategorie 2 (op kaart 14) van de omgevingsverordening. Beschermingscategorie 2 houdt in dat inpassen en aanpassen mogelijk is. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. Dat is met dit planvoornemen het geval. Het planvoornemen sluit aan bij de omliggende omgeving. Daarnaast is de aard en de schaal van het planvoornemen vrijwel gelijk aan de bestaande en omliggende bebouwing.



Figuur 10: Ruimtelijk kwaliteit en beschermingscategorie



Figuur 11: Ruimtelijk kwaliteit (omgevingsvisie Zuid-Holland, herziening 2021) met indicatieve weergave aanduiding plangebied met rode pijl

De Provincie Zuid-Holland kent een indeling van verschillende typen landschap. Grofweg zijn er vijf typen: schurvelingenlandschap, duinlandschap, bollenlandschap, landgoederenlandschap en veen(weide)landschap. Zoals op bovenstaande figuur is weergegeven, valt het plangebied onder veen (weide)landschap (Veenlandschappen) volgens de Omgevingsvisie Zuid-Holland, herziening 2021. De volgende doelen zijn daarbij van toepassing:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Gelet op dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande structuren/linten en de ontwikkeling niet plaats vindt in het waarbij bestaande poldereenheden worden aangetast. De bestaande watergangen worden niet gedempt en de ontwikkeling schikt zich binnen de bestaande aanwezige verkavelingsstructuur.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen - planspecifiek

In de verordening staat vermeld dat nieuwe stedelijk ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Gelet op de kleinschaligheid met het oog op de bestaande planologische mogelijkheden niet aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Het planvoornemen voldoet aan de verordeningen en vormt geen strijdigheid met het provinciale beleid.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het plan sluit, zoals toegelicht in deze paragraaf, voldoende aan bij de omgevingsvisie en verordeningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 28 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Beoordeling planvoornemen gemeentelijk beleid

Zoals is weergegeven op onderstaande figuur valt het plangebied binnen 'Buitengebied-Veenweide'.



Figuur 12: Weergave Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2020 met rode omkadering plangebied

Voor Veenweide geldt dat het landschap bestaat uit vele weilanden en grote hoeveelheden sloten. Binnen de omgevingsvisie worden de volgende doelstellingen gesteld voor Veenweide gebied.

- Het behouden van de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit.
- Het tegengaan van bodemdaling veroorzaakt door veenoxidatie.

Daarnaast heeft de gemeente specifieke uitgangspunten opgesteld;

- Binnen het veenweidegebied bieden we geen ruimte aan activiteiten die de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit kunnen schaden.

- Binnen het gebied is er ruimte voor dagrecreatie. Hiermee worden activiteiten bedoeld die gericht zijn op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes die plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als de noodzakelijkheid en doelmatigheid wordt aangetoond. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Een tweede (agrarische) bedrijfswoning is in principe uitgesloten. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Er is ruimte voor het voeren van (recreatieve) nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, mits het de bestaande en landschappelijke structuur en kwaliteit niet schaadt.
- Er is ruimte voor lokale innovatieve ontwikkelingen gericht op het tegengaan van bodemdaling door veenoxidatie of door belasting.
- Nieuwe recreatieve of agrarische (neven)activiteiten (als alternatief verdienmodel) die bodemdaling (door veenoxidatie) versnellen mogen in principe geen doorgang vinden. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Recreatieve of agrarische (neven)activiteiten / ontwikkelingen die een negatieve impact hebben op de gekozen doelsoorten in het veenweidegebied en de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit, mogen in principe geen doorgang vinden

In de Omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem wordt ook specifiek ingegaan op de doelen wat betreft recreatie. Kaag en Braassem blijven zich profileren als recreatiegemeente, en staan open voor functies te maken met dag- en verblijfsrecreatie. Met de A4 en A44 heeft de gemeente een goede verbinding met Schiphol, wat kansen biedt voor de (verblijfs)recreatieve sector. De recreatieve sector is een van de belangrijke economische motoren van de gemeente. Recreatie in de gemeente is gericht op de volgende speerpunten:

- **Recreatief merk en identiteit:** we streven naar het behoud en de bevordering van de unieke identiteit van onze regio.
- **Gezondheid en welzijn:** Door te investeren in recreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, speelplaatsen en picknickplaatsen, stimuleren we actieve levensstijlen en nodigen we inwoners uit om te genieten van de natuurlijke omgeving.
- **Natuur en landschap:** We streven naar het behoud en de verbetering van de natuurwaarden en willen recreatieve routes, wandel- en fietspaden creëren, zodat zowel inwoners als bezoekers kunnen genieten van de natuurlijke omgeving.
- **Waterbeleving en watersport:** Door te streven naar hoogwaardige oeverrecreatie en watersportfaciliteiten streven we naar een gezond evenwicht waar waterrecreatie/watersport én natuur hand in hand gaan.
- **Dag- en verblijfsrecreatie:** Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe bedrijven in de dag- en verblijfsrecreatieve sector krijgen de kans om zich te vestigen. Als mensen hier willen verblijven dan moet dat wel mogelijk zijn. Kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, bed & breakfasts en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden.
- **Samenwerking en participatie:** De participatie van inwoners en betrokkenen bij de ontwikkeling en uitvoering van recreatieve projecten zal worden gestimuleerd.

Het plan past bij de ambities gerelateerd aan verblijfsrecreatie. Hoewel het een nieuw initiatief betreft, wordt met het plan voldaan aan de ambitie om goede voorzieningen voor verblijfsrecreatie aan te bieden. Moderne en natuurlijk ogende tiny houses passen bij het landschap en stellen mensen in staat om te genieten van de regio terwijl er een goede balans wordt behouden tussen toerisme en natuur. Verder wordt er in de Omgevingsvisie beschreven dat er veel belang wordt gehecht aan voldoende mogelijkheden tot recreatie. In alle gevallen dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en wordt de verkeersaantrekkende werking meegewogen.

Gelet op verschillende plekken rondom het plangebied waar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' al van kracht is, heeft het uitbreiden van deze functie geen strijdigheden met bovenstaande beleidspunten. Daar komt bij dat in totaal het aantal recreatieve onderkomens afneemt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, de hoeveelheid bebouwing in het plangebied afneemt, en het plangebied zelf al deels bestemd is als verblijfsrecreatie. Door het realiseren van de tiny houses ten behoeve van recreatie wordt aangesloten op de ambities van de gemeente.

Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het gemeentelijk beleidskader en dat de doelstellingen voor het veenweidegebied niet specifiek van toepassing zijn op het plan. Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met de realisatie van de tiny houses als recreatieve onderkomens ontstaan nieuwe vervoersbewegingen die in de huidige verkeerssituatie worden ingepast. Het plangebied is ontsloten door de Hofdijklaan, die via de Provinciale weg, aansluit op de A44.

De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen'. Daarin zijn verschillende functies genoemd met parkeerkencijfers en verkeersgeneratiecijfers, onderverdeeld in stedelijkheidsgraad en ligging. Worstcase wordt de maximale norm aangehouden om te onderzoeken of parkeren in het ergste geval een mogelijk probleem op kan leveren of niet.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid van 225 adressen (buurt Wijk 01 Overig Alkemade) wordt er uitgegaan van een sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging in het buitengebied, wordt uitgegaan van buitengebied. Op basis van deze gegevens zijn de vervoersbewegingen berekend voor de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

Huidige situatie

Binnen de bedrijfsbestemming geldt een maximaal bebouwd oppervlakte van 2.400 m² voor de huidige bestemming. Voor het bepalen van de oppervlakte wordt hiervan worst case uitgegaan. Binnen de recreatieve bestemming zijn 55 recreatieve onderkomens toegestaan. Voor het bepalen van de verkeersbewegingen van de recreatieve onderkomens is gekozen om uit te gaan van de categorie bungalowpark (huisjescomplex). De huidige planologische situatie leidt tot 291 vervoersbewegingen per dag (zie onderstaande tabel).

Tabel 2: Verkeersgeneratie planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm	Totaal
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	Caravanstalling	2.400 m ²	5,7 vervoersbewegingen per dag per 100 m ² bvo	136,8 vervoersbewegingen per dag
Bungalowpark (huisjescomplex)	Recreatieve onderkomens	55	2,8 vervoersbewegingen per dag per onderkomen	154 vervoersbewegingen per dag
Totaal (afgerond)				291 vervoersbewegingen per dag

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van 42 recreatieve onderkomens over het hele terrein verspreid (en een gemeenschappelijk ruimte, welke geen eigen verkeersgeneratie oplevert). Wanneer er weer wordt uitgegaan van de categorie bungalowpark (huisjescomplex), is er in de toekomstige situatie sprake van 118 vervoersbewegingen per dag.

Tabel 3: Verkeersgeneratie planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm	Totaal
Bungalowpark (huisjescomplex)	Recreatieve onderkomens	42	2,8 vervoersbewegingen per dag per onderkomen	117,6 vervoersbewegingen per dag
Totaal (afgerond)				118 vervoersbewegingen per dag

Dit betekent dat het aantal vervoersbewegingen afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dat is ook te begrijpen aangezien het totaal aantal recreatieve onderkomens in totaal afneemt en er een bedrijfsterrein met caravanstalling weg wordt bestemd.

In de toekomstige situatie komt er een weg van ongeveer 300 meter lang, waarlangs de recreatiewoningen worden gepositioneerd. In de inrichtingsschets is rekening gehouden met de mogelijkheid voor zwaar wegverkeer (zoals bouwverkeer en hulpdiensten) op alle locaties kunnen komen en ook het terrein weer kunnen verlaten. Bij de huisjes zal ruimte zijn voor recreanten om tijdelijk de auto neer te zetten om de spullen in- en uit te laden. Tijdens het verblijf wordt er geparkeerd aan het begin of aan het eind van het terrein. Dit betekent dat er bij elk huisje ruimte is om te keren. Daar komt bij dat de toekomstige weg breder wordt dan de bestaande weg.

Het bestemmingsplan legt de exacte inrichting niet vast. Eventuele wijzigingen in de omvang en ligging van de weg en keermogelijkheden zijn mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Er kan zodoende worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan uit de bestemmingsplanwijziging voor de verkeerssituatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Verdere afstemming over de weg en keermogelijkheden kan nog plaatsvinden.

Parkeren

De gemeente Kaag en Braassem streeft ernaar de ideale woon- en leefomgeving te zijn en te blijven. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen:

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

In de Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 is bepaald wat de toe te passen parkeernorm is. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de parkeernormen.

Tabel 4: Parkeerberekening planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm per woning	Totaal
Bungalowpark (huisjescomplex)	recreatieve onderkomens	42	2,2 parkeerplaatsen (waarvan 0,91 bezoekers)	92,4 parkeerplaatsen
Totaal (afgerond)				92,4 (=93) parkeerplaatsen

De parkeernorm per huisje betreft 2 tot 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. Uit de bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat er, uitgaande van de hoogste norm zijnde 2,2, 93 parkeerplaatsen benodigd zijn voor alle 42 tiny houses. Deze parkeerplaatsen worden allen op het eigen terrein gerealiseerd. Hier is voldoende ruimte voor. Onderstaande figuur geeft een weergave van de situering van de parkeerplaatsvoorziening. Deze is te zien aan de rechterzijde van de afbeelding, ook wel de achterzijde van het terrein genoemd. Aanvullend worden er enkele parkeerplaatsen gerealiseerd langs de toegangsweg. Ter plaatse van de loods (linksonder op onderstaande afbeelding) worden in de eerste instantie geen parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 13: Weergave parkeervoorziening

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op het bovenstaande, vormt het planvoornemen geen belemmering voor de aspecten verkeer en parkeren, zoals getoetst aan het beleid.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is het niet doelmatig een m.e.r.-beoordeling op te stellen. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een kasbebouwing en de realisatie van tiny houses. In totaliteit neemt het aantal recreatieve onderkomens ook af ten opzichte van de bestaande situatie en planologische mogelijkheid. Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat er een ondergrens is voor aantal woningen waaronder geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraken van 10 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729; 2020) en 16 februari 2023 (ECLI:NL:RBGEL:2023:728). Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) en een tussenuitspraak van de AbRvS van 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit plan bestaat uit de realisatie van tiny houses en een gemeenschappelijke ruimte in de bestaande loods. Het plangebied ligt in het buitengebied en daarmee buiten stedelijk gebied. Gelet op deze bevindingen is er hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. (D 11.2). Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig

Het plan ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland en ligt niet op een beschermd landgoed- en kasteelbiotoop, waardoor er geen potentiële effecten ontstaan met het planvoornemen. Ook ligt het plangebied niet binnen de invloedssferen van een beschermd molenbiotoop. Het plangebied ligt volgens het huidige bestemmingsplan buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, in het reguliere welstandsgebied. In het vervolg zijn de milieuaspecten op en rondom het plangebied voldoende beoordeeld. Er is geen belemmering vanuit milieutechnische aspecten.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten’ afgestemd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit de onderstaande figuur, kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als een gemengd buitengebied. Rondom het plangebied bevinden zich in de directe omgeving agrarische functies, woonbestemmingen, een hoveniersbedrijf en recreatieve functies.

Voor de bestemming 'Recreatie – Verblijfsfunctie' geldt volgens de VNG-publicatie onder kampeerterreinen en vakantiecentra een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen en andere geluidsgevoelige functies voor een rustige woonwijk. Gelet op dat de omgeving van het plangebied zich kenmerkt als gemengd buitengebied, kan met één richtafstandstap worden afgeweken naar een richtafstand van 30 meter. Gelet op dat het planvoornemen ook gaat om het realiseren van recreatie met verblijfsfunctie worden hierin geen belemmeringen verwacht.

Op het zuidelijke perceel ligt de bestemming 'Bedrijf', waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Hier geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gemengd gebied. De afstand tot het plangebied is 12,5 meter, wat betekent dat wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast grenst het plangebied direct aan de bestemming 'Wonen'. In het kader Wet milieubeheer is verblijfsrecreatie geen geluidsgevoelige functie. In het kader van goede ruimtelijke ordening is hierin inzicht gegeven. In de nabijheid van de planlocatie zijn meerdere woningen gelegen. Dit betreffen woningen aan de Hofdijklaan met huisnummer 49, 53, 61, 63, 73.

Doormiddel van een akoestisch onderzoek is bepaald of in de toekomstige situatie sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidsniveaus ten gevolge van het plan op de nabijgelegen bestaande woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de bestaande woningen in de directe nabijheid van het plan overall wordt voldaan aan de voor de langtijdsgemiddelde beoordelingsniveaus geldende richtwaarden voor een gemengd gebied.

Hoewel op de gevels van 1 bestaande woningen (Hofdijklaan 61) sprake is van overschrijdingen van de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus, zal in deze woning wel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling hiervan is gerefereerd aan de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden voor het binnen niveau vanwege maximale geluidsniveaus op de gevels van woningen.

Bij de overige bestaande woningen wordt op de gevels voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied. De maximale geluidsniveaus treden ook in de huidige situatie op. Er geen sprake van een verslechtering in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie.

Het equivalente geluidniveau vanwege het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) bedraagt ten hoogste 37 dB(A)-etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{Aeq}=50$ dB(A) etmaalwaarde. Geconcludeerd wordt dat in de gewenste nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

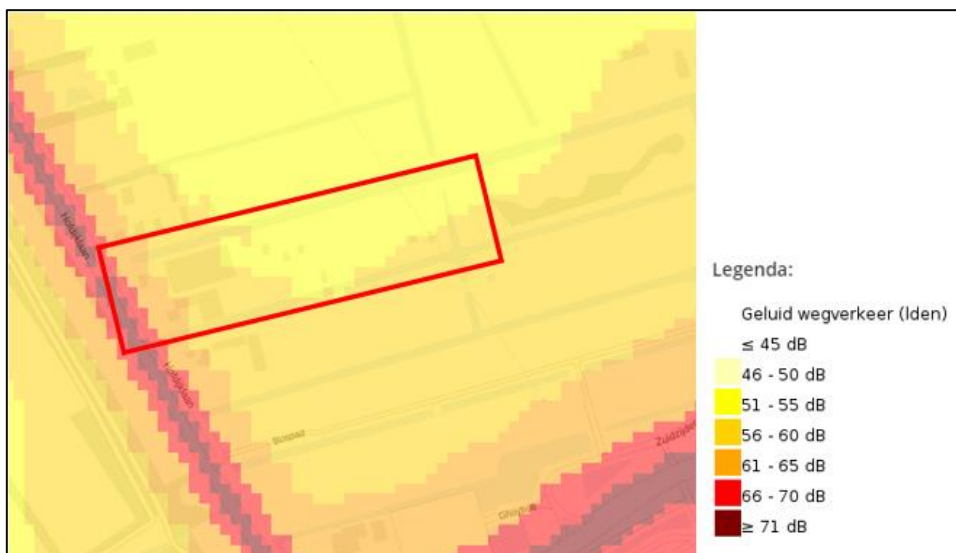
Gelet op bovenstaande vormen de omliggende functies niet voor een belemmering voor bedrijven- en milieuzonering.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is niet van toepassing gelet op recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn. In het kader van goede ruimtelijke is hier volledigheidshalve inzicht in geven.

Beoordeling planvoornemen

Onderstaande figuur geeft een weergave van het huidige geluid van wegverkeer. Het geluid van wegverkeer is tussen de 56-60. Binnen de Wet geluidhinder geldt voor geluidsgevoelige objecten een voorkeurs grenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat er met name voor de nieuwe recreatieve onderkomens aan de westzijde en de zuidzijde sprake is van een verhoogde geluidbelasting. Aangezien mensen hier voor korte duur verblijven, wordt dit acceptabel gevonden. Er wordt geen permanente verblijfsfunctie toegestaan en verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 14: Geluid wegverkeer in de huidige situatie

Conclusie geluidhinder

Het aspect geluid vormt geen hinder voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂)

en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 5: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Om de luchtkwaliteit te monitoren en te verbeteren in Nederland is in 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. De NSL-monitoring fungeert als centraal punt waarop overheden de benodigde gegevens voor verkeer, veehouderijen en voortgangsformulieren kunnen inzien, doorrekenen en bijwerken. Vanaf 1 januari 2023 is de NSL-monitoring vervangen door een nieuw systeem het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Het doel van het instrument is het bewaken van de kwaliteit van de buitenlucht en het tijdig signaleren van een overschrijding van de omgevingswaarden.

AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. 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. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

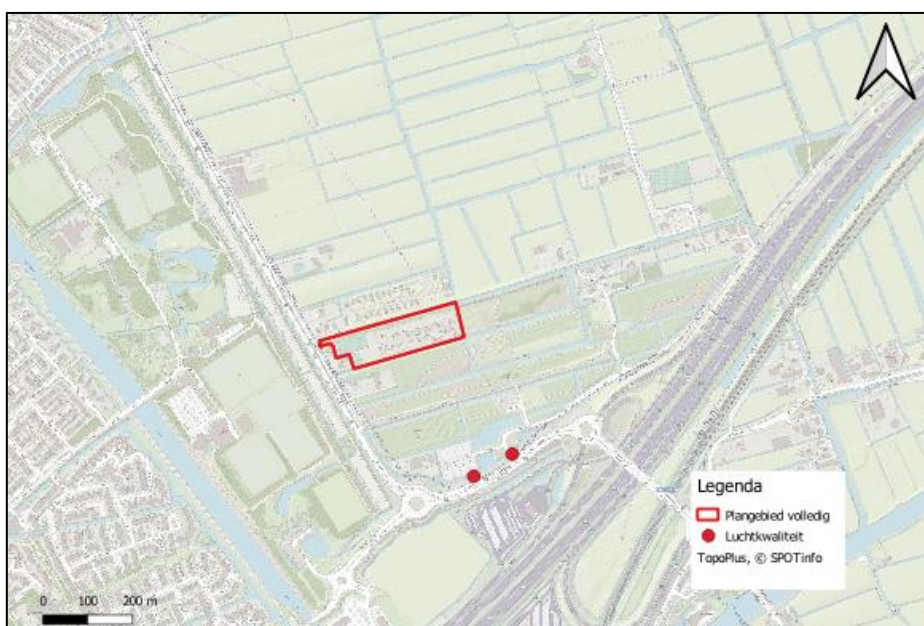
Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, bestaande uit 42 recreatieve onderkomens, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de CIMLK-monitoringstool waarin deze totale concentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020 (toetspunten gelegen langs de Albrandswaardsedijk, Schroeder van der Kolklaan en Linnaeusstraat).



Figuur 15: Ligging plangebied en de meetpunten uit de CIMLK-monitoringstool

Tabel 6: Overzicht meetpunten

Naam meetpunt	NO ₂ in µg/m ³	PM ₁₀ Overschrijdingsdagen	PM ₁₀ in µg/m ³	PM _{2,5} in µg/m ³
Provincialeweg N44	21,9254	6,14	17,496	8,8995
Provincialeweg N44	22,6877	6,17	17,5989	8,9366

Uit bovenstaande figuur en tabel blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Provincialeweg N44 nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 22,68 en 17,59 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 8,93 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 7: Toetsing jaargemiddelden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale jaargemiddelde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jaargemiddelde grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
PM _{2,5}	8,9366	25
PM ₁₀	17,5989	40
NO ₂	22,68	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Stikstofdepositie

Wetgeving

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplicht kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

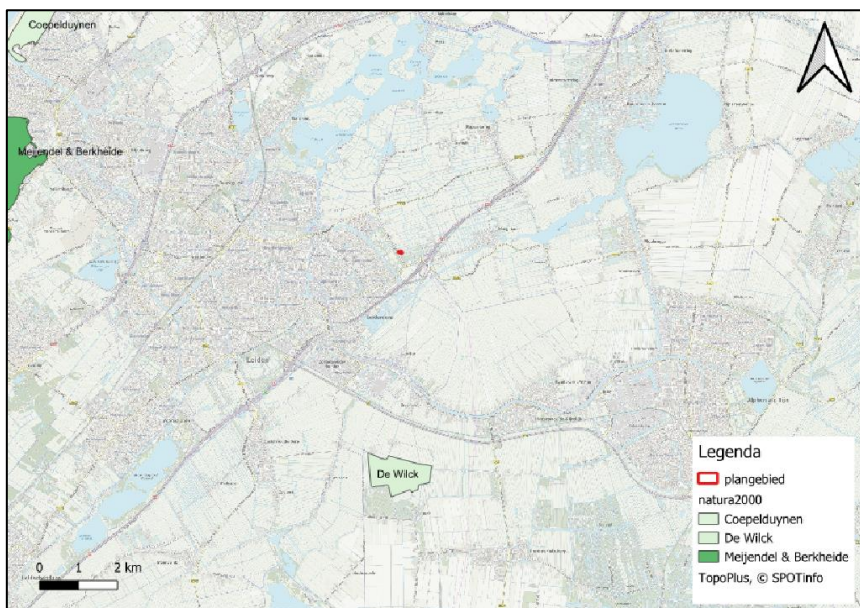
Beoordeling planvoornemen

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende Natura 2000- gebieden:

Tabel 1: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Natura 2000-gebied	Afstand tot het Natura 2000-gebied	Stikstofgevoeligheid
De Wilck	5,2 kilometer	Niet gevoelig
Meijendel & Berkheide	9,3 kilometer	Zeet gevoelig
Coepelduynen	10,7 kilometer	Zeet gevoelig

Beoordeeld is of als gevolg van de stikstofuitstoot van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS versie 2023.0.1 is de sloop- / aanlegfase en de gebruiksfase doorgerekend. Uit de resultaten blijkt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.



Figuur 1: Uitsnede rondom het plangebied met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er geen daarom geen toename van stikstofdepositie op in het Natura 2000- gebied. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Het stikstofdepositie onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

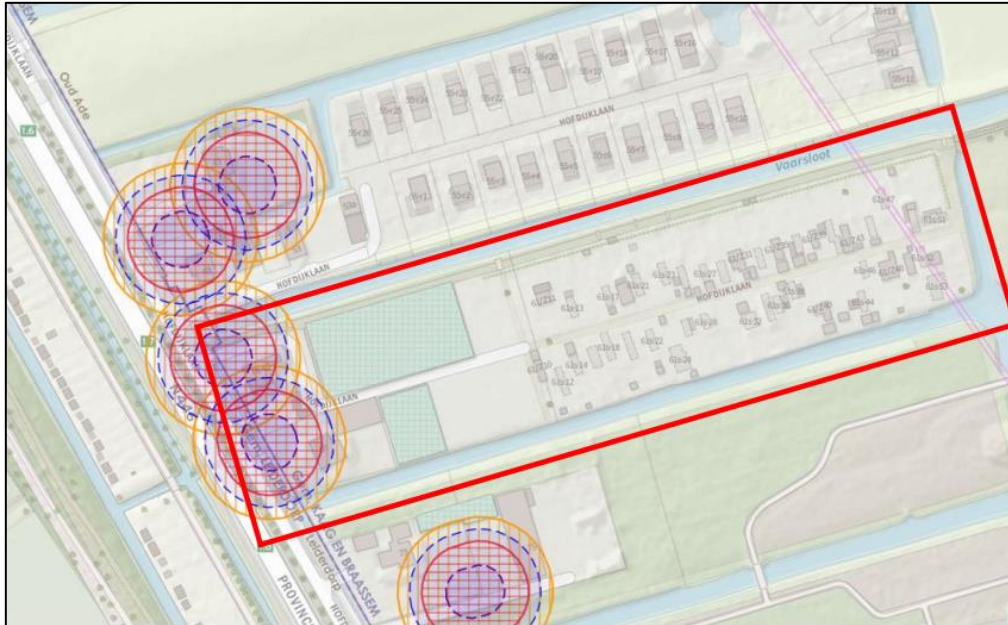
De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij om propaantanks. Zoals valt op te maken uit onderstaande figuur vallen er risico contouren over het plangebied. Dit zijn enkel contouren die vallen over het voorste deel waar de toegangsweg is. Er zijn zodoende geen belemmeringen van deze risicovolle inrichtingen voor de recreatieve functie en andersom geeft de recreatieve functie geen belemmering voor de risicovolle inrichtingen.

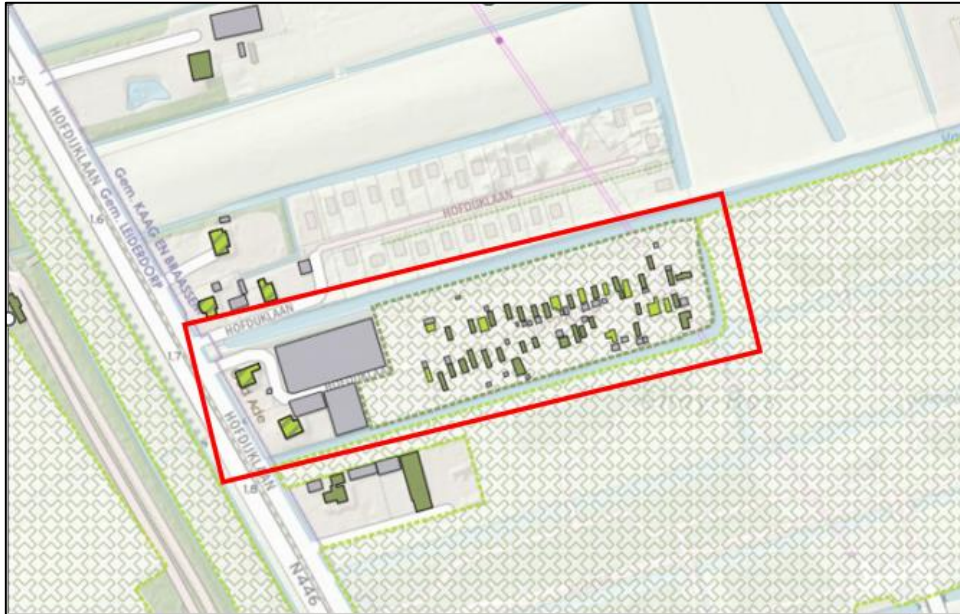


Figuur 16: Risicokaart externe veiligheid met rode omkadering plangebied

Kwetsbare objecten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich (mogelijk) kwetsbare objecten. De nieuwe te realiseren tiny houses ten behoeve van recreatie hebben geen negatieve invloed op de kwetsbare objecten. Andersom hebben kwetsbare objecten geen risicovolle aspecten op de nieuwe tiny houses ten behoeve van recreatie. Er is geen belemmering van en op kwetsbare objecten.

Onderstaand figuur geeft een weergave van de (mogelijk) kwetsbare objecten rondom het plangebied.



Figuur 17: Weergave kwetsbare objecten met rode omkadering plangebied

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de nabijheid van het plangebied is de provinciale weg N446 aanwezig . Door de provincie Zuid- Holland zijn alle provinciale wegen vrijgegeven om gevaarlijke stoffen over te vervoeren. Gelet op het routeringsbesluit waarin de N446 is opgenomen, zal het voornamelijk gaan om bestemmingsverkeer. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen zal dan ook gering zijn.

De beoogde locatie ligt daarnaast in de nabijheid van de A4. De A4 ligt op een afstand van circa 500 meter. Over de N446 en A4 kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet het feit dat het aantal recreatieve onderkomens afneemt ten opzichte van de huidige situatie worden geen belemmeringen verwacht.

Er dient voor de ontwikkeling wel rekening te worden gehouden met een calamiteit met vervoer van een toxische vloeistoffen, waarbij een gifwolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken en voor de N446 ook met een het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas. Dit is echter ook in de huidige situatie het geval. Desondanks vraagt de ligging in het invloedsgebied om een verantwoording in het bestemmingsplan. Bij de paragraaf bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid is daarop ingegaan.

wegverkeer (zoals bouwverkeer en hulpdiensten) om op alle locaties te kunnen komen en ook het terrein weer te kunnen verlaten. Bij de huisjes zal ruimte zijn voor bezoekers om tijdelijk de auto neer te zetten om de spullen in- en uit te laden. Tijdens het verblijf wordt er geparkeerd aan het begin of aan het eind van het terrein. Dit betekent dat er bij elk huisje voor hulpdiensten ruimte is om te keren. Daar komt bij dat de toekomstige weg breder wordt dan de bestaande weg. Deze maatregelen maken het terrein voor hulpdiensten beter bereikbaar. Het bestemmingsplan legt de exacte inrichting niet vast. Eventuele wijzigingen in de omvang en ligging van de weg en keermogelijkheden zijn mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Er kan zodoende worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan uit de bestemmingsplanwijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het is essentieel dat er voldoende bluswatervoorziening aanwezig is om de branden te bestrijden. In de omgeving van het plangebied is voldoende open water beschikbaar voor bluswaterwinning. Gelet op de beperkte omvang van de recreatiewoningen en de vrijstaande ligging kan hiermee worden volstaan

Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' / 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) bedraagt 10 minuten. Daarmee scoort het plangebied 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.

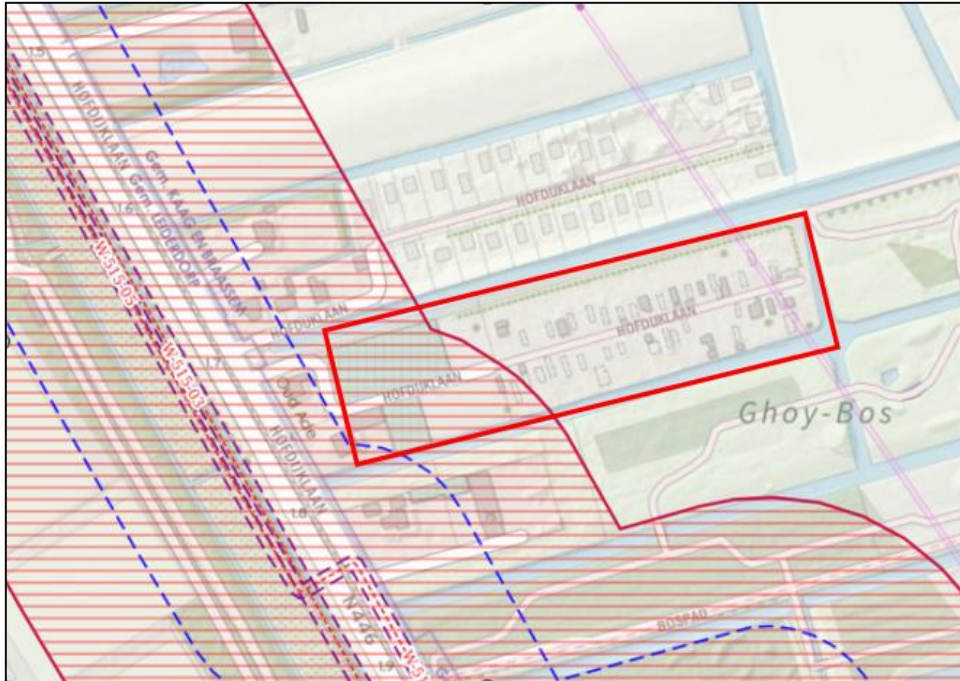
Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn ook de scenario's 'Fakkelfbrand' (hogedrukaardgasleiding en propaantank) en 'Toxische wolk' (Rijksweg A4/ Provincialeweg N446) relevant.

Het is van belang dat het vluchten mogelijk blijft om daar van een fakkelfbrand of een dreigende calamiteit met een brandbaar gas (zoals propaan en LPG) vandaan te kunnen vluchten. In en rond het plangebied zijn hier voldoende mogelijkheden voor: via de N446 of naar de achtergelegen terreindelen. Wanneer zich een toxische wolk voordoet is het van belang dat de mechanische ventilatie eenvoudig afsluitbaar/afschakelbaar is. Ook is het van belang dat met de gebruikers van het gebied goed gecommuniceerd wordt wat te doen indien zich een calamiteit met gevaarlijke stoffen in de omgeving voordoet.

Zelfredzaamheid

In het plangebied zijn recreatieve onderkomens aanwezig. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzaam vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

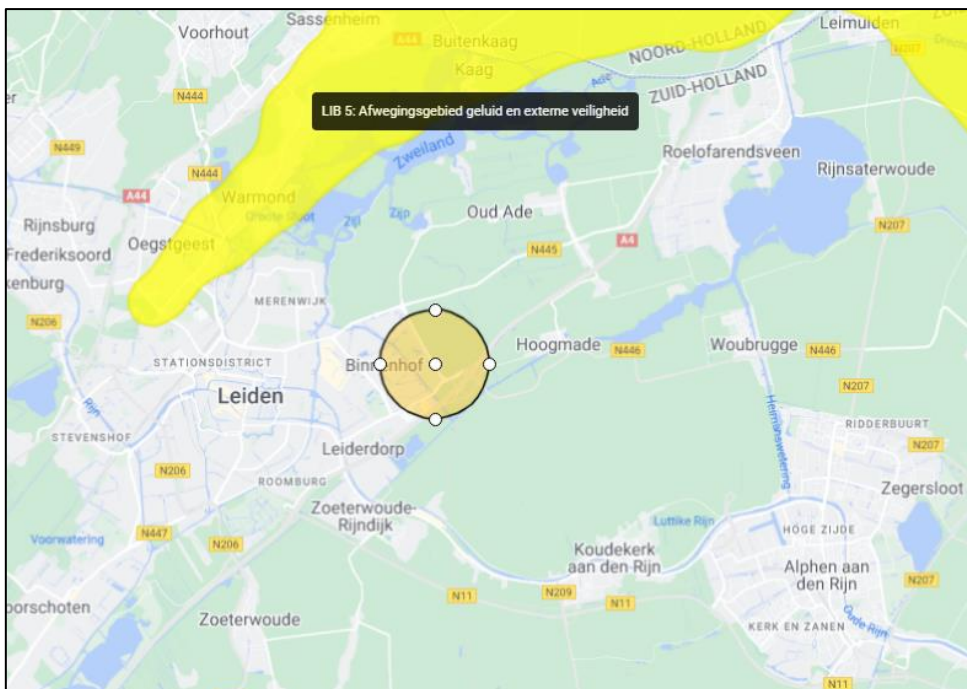
De aanwezige personen op het plangebied zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als minder zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/personeel de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.



Figuur 19: Weergave aardgasleiding met letaalzones

Transport via de lucht

Het plangebied bevindt zich buiten de afwegingsgebieden voor externe veiligheid van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB). Er is geen belemmering vanuit luchtverkeer. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het LIB.



Figuur 20: Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB)

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzaam vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet. De personen die aanwezig zullen zijn in de recreatieve onderkomens, kunnen worden beschouwd als zelfredzaam. Ook is het mogelijk om van de risicobron af weg te vluchten naar het achtergelegen terrein. Een verdere toelichting is niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.7 Bodemgeschiktheid

Aanleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Beoordeling planvoornemen

Door Linge Milieu is 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied. De aanleiding van het bodemonderzoek was de eigendomsoverdracht. Geconcludeerd kan worden dat er geen tussenwaarden worden overschreden. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de bodemgeschiktheid afdoende is vastgesteld.

Het volledige rapport betreffende de bodemgeschiktheid is bijgevoegd als bijlage.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

Aanleiding

In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, is er inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) soorten en gebieden. Dit in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling planvoornemen

Door IDDS B.V. is in september 2023 een Quick Scan Wnb uitgevoerd. In de Quickscan is onderzoek gedaan naar soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor beschermde plant- en diersoorten zoals vermeld in de Wet natuurbescherming. Onderstaande tabel geeft de onderzoeksresultaten van de Quickscan weer.

Tabel 15: Overzicht van de onderzochte soort(groepen) en onderzoeksresultaten in relatie tot het vervolgtraject

Soortgroep	Soort (wetenschappelijke soortnaam)	Vervolgtraject
Amfibieën	Rugstreeppad (<i>Epidalea calamita</i>)	Nee
Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest	Diverse algemene soorten	Mitigerende maatregelen
Broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is (categorie 1 t/m 4)	Boomvalk (<i>Falco subbuteo</i>)	Nee
	Buizerd (<i>Buteo buteo</i>)	Nee
	Gierzwaluw (<i>Apus apus</i>)	Nee
	Grote gele kwikstaart (<i>Motacilla cinerea</i>)	Nee
	Havik (<i>Accipiter gentilis</i>)	Nee
	Huisemus (<i>Passer domesticus</i>)	Nee
	Ooievaar (<i>Ciconia ciconia</i>)	Nee
	Ransuil (<i>Asio otus</i>)	Nee
	Sperwer (<i>Accipiter nisus</i>)	Nee
	Wespendief (<i>Pernis apivorus</i>)	Nee
Flora	Groot spiegelklokje (<i>Specularia perfoliata</i>)	Nee
	Rood peperboompje (<i>Daphne mezereum</i>)	Nee
	Schubvaren (<i>Asplenium ceterach</i>)	Nee
	Wilde ridderspoor (<i>Consolida regalis</i>)	Nee
	Wilde weit (<i>Melanampyrum arvense</i>)	Nee
Libellen	Gevlekte witsnuitlibel (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>)	Nee
Reptielen	Ringslang (<i>Natrix natrix</i>)	Nee
Vleermuizen	Baardvleermuis (<i>Myotis mystacinus</i>)	Mitigerende maatregelen
	Bosvleermuis (<i>Nyctalus leisleri</i>)	Mitigerende maatregelen
	Brandts vleermuis (<i>Myotis brandtii</i>)	Mitigerende maatregelen
	Franjestaart (<i>Myotis nattereri</i>)	Mitigerende maatregelen
	Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Mitigerende maatregelen
	Gewone grootoorvleermuis (<i>Plecotus auritus</i>)	Mitigerende maatregelen
	Kleine dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Mitigerende maatregelen
	Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Mitigerende maatregelen
	Meervleermuis (<i>Myotis dasycneme</i>)	Nee
	Rosse vleermuis (<i>Nyctalus noctula</i>)	Nee
	Ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Mitigerende maatregelen

	Watervleermuis (<i>Myotis daubentonii</i>)	Nee
	Vale vleermuis (<i>Myotis myotis</i>)	Mitigerende maatregelen
Vlinders	Grote vos (<i>Nymphalis polychloros</i>)	Nee
Weekdieren	Platte schijfhoren (<i>Anisus vorticulus</i>)	Nee
Zoogdieren	Damhert (<i>Dama dama</i>)	Nee
	Noordse woelmuis (<i>Alexandromys oeconomus arenicola</i>)	Nee
	Waterspitsmuis (<i>Neomys fodiens</i>)	Nee

Vogels zonder jaarrond beschermd nest: diverse algemene broedvogels kunnen broeden in de bomen en struiken binnen het plangebied. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grotendeels van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog. Indien tijdens een broedvogelinventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Vleermuizen: in de opstal grenzend aan het plangebied zijn potentieel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijven. Wanneer in het actieve seizoen (1 april t/m 31 oktober) van vleermuizen gewerkt wordt met (bouw)verlichting en deze verlichting op de omliggende panden geschieden wordt, kan verstoring ontstaan van vleermuisverblijven. Ook kunnen vleermuizen gebruik maken van de watergangen en van het naastgelegen bosgebied als foerageerbiedgebied of vliegroute. In de periode 1 november t/m 31 maart zijn vleermuizen inactief en heeft verlichting geen effect, in deze periode zijn dan ook geen beperkingen. Het advies luidt daarom om in de actieve periode (1 april t/m 31 oktober) niet met (bouw)verlichting op de omliggende woningen, watergangen en vegetatie te schijnen om verstoring van vleermuizen te voorkomen. Verlichting kan ook in de toekomstige situatie voor verstoring zorgen. Dit betekent dat in de toekomstige situatie niet met (extra) verlichting om de omliggende panden, watergangen of vegetatie geschieden mag worden. Wanneer dit niet mogelijk is, zal nader onderzoek moeten uitwijzen of vleermuisverblijven aanwezig zijn.

Zorgplicht: de Wnb kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de egel, bruine kikker, veldmuis en gewone pad. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens de werkzaamheden.
- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de watergang af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de watergang in gejaagd waar ze kunnen verdrinken.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermd) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.

Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van (beschermd) soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied of het NNN. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op aangewezen habitatsoorten.

De rapportage van de Quick scan is bijgevoegd als bijlage.

Conclusie flora en fauna

Uit de quickscan volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van de recreatieve onderkomens. Wel zijn er aandachtspunten en adviezen waar in de uitvoering rekening mee moet worden gehouden. De verplichting hiertoe volgt rechtstreeks uit de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

5. Watertoets

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Kaag en Braassem met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.

3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Klimaatadaptatie

Door klimaatadaptief te bouwen kunnen problemen, zoals wateroverlast bij extreme buiten, worden voorkomen. Het advies is dan ook om gebruik te maken van het principe *vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren*. Zo ontstaat er maximale berging en minimale overlast en kosten.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een regenwatervijver, minder (terras)verharding en meer beplanting aanleggen.

Beoordeling planvoornemen

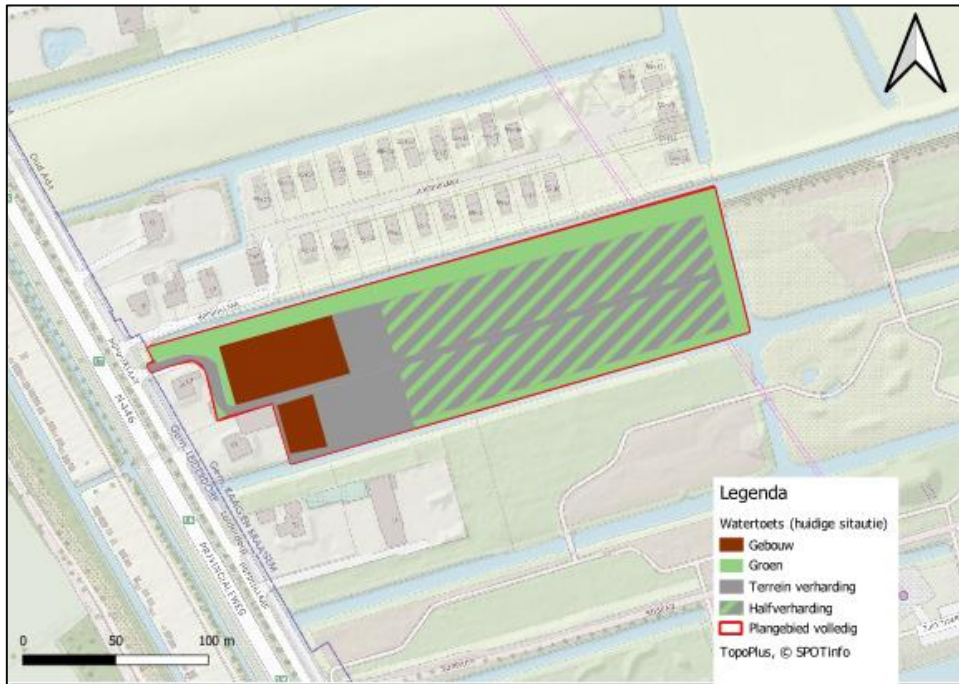
Het voorste deel van het terrein is voor het grootste gedeelte bebouwd met de kas en de loods. De rest van het plangebied bestaat voornamelijk uit kavels met de recreatieve onderkomens en verharding op de kavels en paden door het gebied.

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de kas en de bouw van tiny houses. Er is een landschappelijk ontwerp gemaakt, waarbij het terrein een open en ruraal karakter krijgt. Er komt een hoofdpad slingerend door het gebied waaraan de kavels met de tiny houses komen. Er is sprake van een afname van het aantal kavels van 55 naar 42. Zodoende is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Volledigheidshalve is in onderstaande tabel aangegeven met welke hoeveelheid het verhard oppervlak afneemt.

Tabel 8: Verschil verharding gewenste situatie t.o.v. huidige situatie (indicatief)

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Gebouw	2.718	3.585	867
	Terrein verharding	4.032	3.273	-759
	Half verhard terrein	5.290		-5290
	<i>Deeltotaal</i>	<i>12.040</i>	<i>6.858</i>	<i>-5.182</i>
Onverhard	Groen	5.029	15.582	10.553
	Water	0	0	0
	Half onverhard terrein	5371		-5371
	<i>Deeltotaal</i>	<i>10.400</i>	<i>15.582</i>	<i>5.182</i>
	Totaal	22.440	22.440	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het totale verharde oppervlak in de gewenste situatie afneemt met circa 5.290 m². Dit bestaat uit bebouwing, verharding en half-verharding. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is geen water aanwezig binnen het planvoornemen. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is geen compensatie van water noodzakelijk volgens de uitvoeringsregels behorende bij de Keur. Nader onderzoek is niet nodig. Onderstaand is het verschil in oppervlakte verbeeld. Opgemerkt wordt dat de berekening indicatief is en dat de definitieve tekeningen op details kunnen verschillen. Omdat er sprake is van een afname van meer dan 400 m² zal dit niet leiden tot andere inzichten.



Figuur 21: Huidige terreinindeling



Figuur 22: Gewenste terreinindeling (indicatief inclusief te vergunnen bouwmogelijkheden)

Digitale watertoets

Als de gegevens uit tabel 6 worden gehanteerd voor invoering van de digitale watertoets geeft de watertoets als resultaat dat de normale procedure dient te worden doorlopen aangezien waterschapbelangen worden geraakt met het planvoornemen. Bij de invoering van de toets in uitgegaan van aansluiting op bestaande riolering, met lozing van water minder dan 5 huishoudens en minder toename verhard oppervlak dan 500m². Het bestemmingsplan wordt aan het hoogheemraadschap voorgelegd ter beoordeling.

Conclusie

Het verhard oppervlak neemt af en er zijn geen veranderingen wat betreft wateroppervlakten. Voor de handelingen gelden de zorgplicht of algemene regels.

Geadviseerd wordt het plan voor te leggen aan het Hoogheemraadschap ter inzage.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen water compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

Op het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie – 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onder Artikel 34.2.c staat beschreven dat een archeologisch onderzoek niet van toepassing is als één of meer van de volgende activiteiten wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is: *'een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²'*. Gelet op dat het totale bouwplan gaat om realisatie van 42 tiny houses waarbij er nu al bebouwing aanwezig is en er voor deze tiny houses maar zeer beperkt in de grond hoeft te worden geroerd, wordt de oppervlakte van 2.500 m² in combinatie met de diepte van 30 cm niet overschreden en hoeft er daarmee geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Daar komt bij dat het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', waarbij mogelijke archeologische waarden naar de toekomst toe beschermd zijn. Wanneer in de vergunningsfase blijkt dat alsnog sprake is van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm dan dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden.

6.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop. Daarnaast valt het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd molenbiotoop en is er geen dubbelbestemming betreft beschermd stads- en dorpsgezicht. Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmering voor het planvoornemen.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Bestemmingsplan West'. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

7.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het reeds vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied West'.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie- Verblifsrecreatie

Het hele plangebied heeft de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' toegekend gekregen. In dit artikel staan de regels beschreven met betrekking tot gebruiks- en bouwregels voor deze bestemming. Hierin staat onder ander beschreven waarvoor de gronden bestemd zijn, welke bouw- en gebruiksregels daarbij horen en welke afwijkingen daarbij mogelijk zijn. Er zijn maximaal 42 recreatieve onderkomens toegestaan. Gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 3' is vastgelegd dat een recreatief onderkomen maximaal 60 m² groot mag zijn, de goothoogte mag niet meer dan 3 meter zijn en bouwhoogte niet meer dan 4 meter.

Er is een specifieke maatvoering opgenomen voor de bestaande loods. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximum oppervlakte van 600 m².

Artikel 4 Leiding – Hoogspanning 1

Zoals beschreven loopt aan de oostzijde van het plangebied een bovengrondse 150kV hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van het functioneren van deze verbinding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning I' opgenomen. Hier zijn beperkingen gesteld aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor de andere hier geldende bestemmingen. Ook geldt er een vergunningsplicht voor verschillende werken en werkzaamheden, zoals het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen of het wijzigen van het maaiveldniveau. De regeling is gelijk aan de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied - West'.

Artikel 5 Waarde- Archeologie 1

Het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden.

Artikel 6 Waterstaat-Waterkering

In het plangebied geldt een bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven. In het Besluit ruimtelijke ordening is voor deze regeling een standaard bepaling die verplicht moet worden opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval als strijdig gebruik worden gezien.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Kaag en Braassem gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de bouwgrenzen en ondergeschikte bebouwing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In deze algemene regels zijn de bevoegdheden beschreven voor het college van B&W om een plan te wijzigen.

Artikel 12 Overige regels

In deze algemene regels staan de regels met betrekking op verwijzingen naar andere regelgeving, die dan van kracht zijn.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.***Artikel 13 Overgangsregels**

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 14 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg gedeeld met het waterschap, de provincie, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van woensdag 20 december tot en met dinsdag 30 januari ter inzage gelegen. Eén ieder kon in die periode zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding geven tot aanpassingen van de regels en toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen in de regels heeft betrekking op artikel 4 Leiding – Hoogspanning I, deze is gewijzigd naar artikel 4 Leiding – Hoogspanningsverbinding.

De aanpassingen in de toelichting hebben betrekking op de beoordeling van het planvoornemen aan de geluidsuitstraling van de activiteiten binnen het plangebied naar de omliggende woningen. Hier voor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast naar aanleiding van het advies Omgevingsdienst West-Holland (30 november 2023) zijn wijzigingen doorgevoerd bij luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Ook wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar en is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

8.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande

hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

9. Bijlagen

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2. Stikstofberekening
- Bijlage 2A. AERIUS Calculator (2024)
- Bijlage 2B. AERIUS Calculator (2025)
- Bijlage 3. Bodemonderzoek
- Bijlage 4. Rapport quickscan Wnb
- Bijlage 5. Vergunningencheck Digitale watertoets