

Herenweg 57 te Rijnsaterwoude

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk3 Beleidskaders	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk4 Nader onderzoek	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Verkeer en parkeren	29
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4 Water	31
4.5 Ecologie	34
4.6 Geluid	37
4.7 Luchtkwaliteit	40
4.8 Externe veiligheid	42
4.9 Bodem	44
4.10 Ontpofbare oorlogsresten	45
4.11 Bedrijven en milieuzonering	45
4.12 M.e.r.-beoordeling	48
Hoofdstuk5 Planopzet	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen	50
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1 Bewonersinformatie	53
7.2 Juridische procedures	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter hoogte van de Herenweg 57 te Rijsaterwoude is de jachthaven Meerzicht gevestigd. Omdat de jachthaven verouderd is, bestaat het voornemen ter plaatse een recreatiepark te realiseren waarbinnen diverse voorzieningen worden gehuisvest. Hiertoe wordt een deel van de huidige ligplaatsen voor boten verplaatst, nieuwbouw met recreatie-appartementen, een receptie, restaurant en overdekte ligplaatsen gerealiseerd alsmede twee woningen, 25 recreatie-arken op het water en parkeervoorzieningen.

Het beoogd initiatief is ten dele in strijd met de geldende bestemmingsplannen "Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude" (2013) en "Buitengebied Oost" (2018). Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw planologisch kader opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de gewenste ontwikkeling en biedt daarmee een actueel planologisch kader waarmee de ontwikkeling kan worden gefaciliteerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat de adressen Herenweg 45, 55, 57, 59 en 59a te Rijsaterwoude (gemeente Kaag en Braassem). De locatie is gelegen in het noorden van de kern Rijsaterwoude. Onderstaande figuur toont de ligging.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: afbeelding opgemaakt in QGIS)

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- overwegend agrarische gronden en een woning ten noorden;
- de Herenweg ten oosten;
- woonpercelen ten zuiden;
- het Braassemermeer ten westen.

Het betreft de kadastrale percelen van de gemeente Rijsaterwoude (gemeentecode RST00), sectie A, nummers 2520, 2521, 2522, 2604, 2979, 3130, 3131, 3161 en 3162 (gehele percelen) en gedeelten van nummers 2978 en 3139. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de locatie in de directe omgeving.

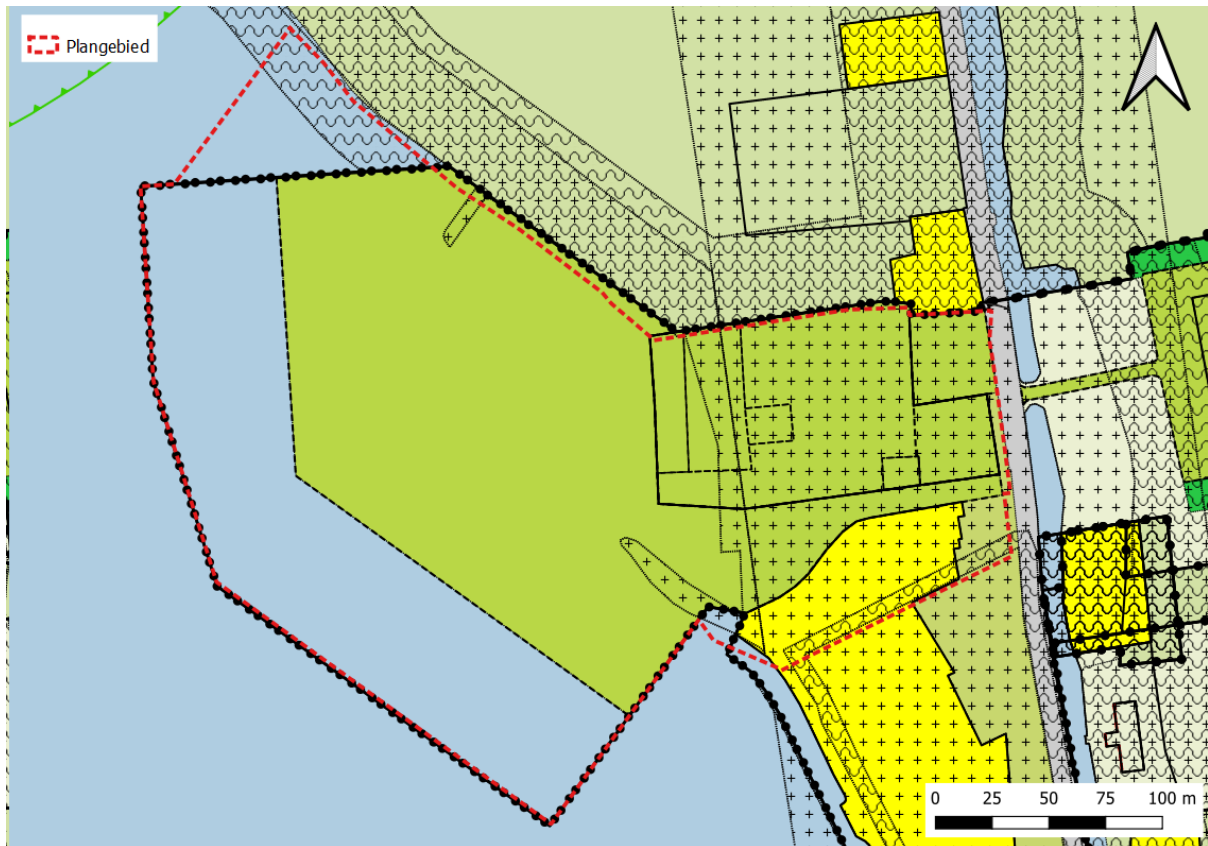


Figuur 1.2: Ligging en begrenzing van het plangebied, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: afbeelding opgemaakt in QGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Voor het overgrote deel geldt het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" (2013). Voor een westelijke zone van het plangebied en voor een zone in het zuiden van het plangebied, geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (2018).

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" en "Buitengebied Oost". De beide bestemmingsplannen en geldende bestemmingen worden vervolgens nader toegelicht.



Figuur 1.3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen, het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is bij benadering rood omlijnd (bron: afbeelding opgemaakt in QGIS)

"Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude" (2013)

Het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude" is op 17 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De gronden hebben de bestemming 'Recreatie', 'Water', 'Wonen' en 'Tuin'. Het overgrote deel van de bestemming 'Recreatie' is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportvoorzieningen'. Er geldt een bouwvlak dat voor maximaal 70% mag worden bebouwd tot bouwhoogten variërend van 7 tot 10 meter. Ter plaatse van het bouwvlak zijn bovendien de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca' opgenomen en er worden maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Ter plaatse van de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen met een maatvoering van maximaal 10 meter bouwhoogte en maximaal 6 meter goothoogte. Er is bovendien een bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De locatie kent de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3' en in het zuidelijk deel van het plangebied tevens 'Waterstaat - Waterkering'.

Enkelbestemmingen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportvoorzieningen' voor een jachthaven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn de gronden mede bestemd voor maximaal één bedrijfswoning danwel het aantal woningen zoals aangeduid met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Gelet op de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2', zijn zodoende maximaal 2 woningen toegestaan. Voor de functieaanduiding 'horeca' is geen nadere begrenzing dan wel specificering voor horeca opgenomen. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, etc. Deze bestemming is opgenomen voor het open water in het plangebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in de basis bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven, waarbij niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen en bijbehorende voorzieningen.

Dubbelbestemmingen

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Hier mag ten behoeve van andere bestemmingen uitsluitend onder voorwaarden worden gebouwd. In het geval van Waarde - Archeologie 1' gaat het hierbij om: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²; en/of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. In het geval van 'Waarde - Archeologie 3' zijn de oppervlakte- en dieptematen gesteld op respectievelijk 2500 m² en 30 cm.

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en de instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. In beginsel mogen hier geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken en de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

"Buitengebied Oost" (2018)

Het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" is op 28 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De gronden hebben de bestemming 'Water'. De gronden zijn tevens deels voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Enkelbestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, (recreatie)verkeer te water, behoud, herstel en ontwikkeling van natuur etc. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding en voor het bouwen van steigers behorend bij een (bedrijfs)woning of verblijfsrecreatief onderkomen waarvan het bouwvlak aansluit op de bestemming 'Water'.

Dubbelbestemmingen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden kennen vergelijkbare regelingen als de gelijknamige dubbelbestemmingen in het hiervoor beschreven bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude".

Toetsing aan bestemmingsplannen

Het beoogde initiatief betreft de herontwikkeling tot jachthaven met (deels overdekte) ligplaatsen voor boten, verblijfsrecreatie (bestaande uit 36 recreatie-appartementen in de nieuwbouw en 25 recreatie-arken op het water), een receptie, een restaurant (maximaal 450 m² brutovloeroppervlak aan horeca), parkeervoorzieningen, een dienstwoning en een burgerwoning.

Op basis van het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude" is de jachthaven (met ligplaatsen voor boten en voorzieningen zoals een receptie) alsmede de bedrijfswoning reeds toegestaan. Een burgerwoning is echter niet toegestaan. De beoogde verblijfsrecreatie behoort ook niet tot de toegestane functies. Omdat in het geldende bestemmingsplan geen nadere specificering voor horeca is opgenomen, wordt volledigheidshalve ervan uitgegaan dat horeca in de beoogde omvang eveneens niet is toegestaan. Het beoogde hoofdgebouw en de woning overschrijden daarnaast de daar toegestane bouwhoogten. Ook de recreatie-arken op het water zijn op grond van de bouwregels niet toegestaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in strijd is met de geldende bestemmingsplannen op de volgende punten:

- de functie verblijfsrecreatie is niet toegestaan;
- de (burger)woning is niet toegestaan;
- horeca is (in deze omvang) niet toegestaan;
- de beoogde bouwwerken overschrijden de toegestane bouwregels.

Opgemerkt wordt dat de in het zuidelijk deel van het plangebied gelegen gronden, die in het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" zijn aangewezen voor "Wonen" en "Tuin", in voorliggend bestemmingsplan nagenoeg conserverend worden overgenomen. Hier zijn namelijk geen wijzigingen voorzien die in strijd zijn met de geldende bestemming. Wel is de begrenzing van de betreffende bestemmingen iets aangepast. Enerzijds vanwege het gemeentelijk beleid (bestemming 'Tuin' met 1 meter vergroot zodat de voortuin tot 1 m achter de gevel is bestemd) en anderzijds vanwege beoogde aanpassingen aan de waterkant (verschuiving van grens tussen bestemmingen 'Wonen' en 'Water'). Vanwege de aanpassingen aan de waterkant, maken de gronden onderdeel uit van het inrichtingsplan. Om die reden is ervoor gekozen om de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied geheel mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is Jachthaven Meerzicht in het plangebied gesitueerd (zie ook onderstaande figuur). Er is bebouwing aanwezig in de vorm van loodsen en een voormalige dienstwoning. Er zijn diverse ligplaatsen voor boten en in het water is een golfbreker aanwezig.



Figuur 2.1: Huidige situatie Jachthaven Meerzicht, vogelperspectief vanaf zuidzijde (bron: Mulderblauw Architecten)

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde herontwikkeling voorziet in de volgende functies:

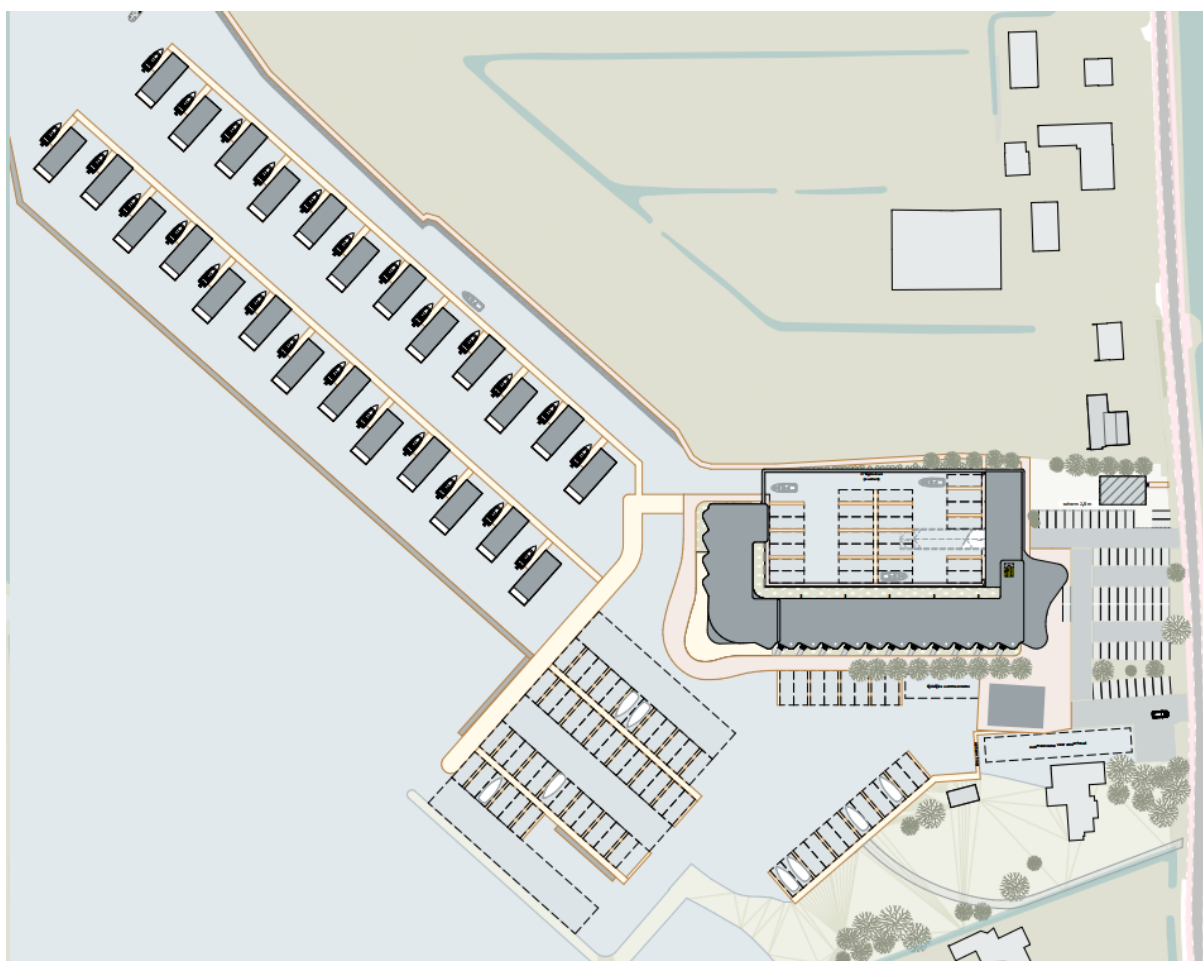
- jachthaven met ligplaatsen voor pleziervaart (onoverdekte ligplaatsen in de haven alsmede overdekte ligplaatsen in een botenhal);
- maximaal 36 recreatie-appartementen;
- maximaal 25 recreatie-arken op het water;
- maximaal 450 m² horeca;
- een bedrijfswoning en een burgerwoning (beide vrijstaand);
- diverse voorzieningen zoals receptie en parkeerplaatsen.

De ontwikkeling omvat een kwaliteitsverbetering van de huidige laagwaardige bebouwing en omgevingskwaliteit. Er wordt gestreefd naar duurzaamheid in inrichting, materialisatie en energieverbruik. De kade langs de havenkom blijft hierbij intact. De bestaande loodsen maken plaats voor een hoofdgebouw (nieuwbouw) met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Dit hoofdgebouw varieert van 1 tot 3 bouwlagen, waarbij bovenop de eerste bouwlaag een parkeerdek wordt gerealiseerd. De ruimte daaronder betreft een botenhal, welke in verbinding staat met het open water en waar ruimte is voor 27 ligplaatsen voor boten. Het hoofdgebouw is verder voorzien voor 36 recreatie-appartementen (max. 60 m² gebruiksoppervlakte per appartement), een receptie en horeca (een restaurant) van maximaal 450 m² bruto vloeroppervlak. Het bestaande havenkantoor blijft behouden, hier is de bedrijfswoning beoogd. In het noordelijk deel van het plangebied wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. De bestaande golfbreker in het water wordt verlengd, waardoor voldoende ruimte ontstaat voor ten hoogste 25 recreatie-arken. Tot slot zijn 56 onoverdekte ligplaatsen en 8 ligplaatsen voor passanten in het water voorzien. Het terrein rondom het hoofdgebouw wordt heringericht met o.a. groen en parkeren op maaiveld. De bestaande woning aan de zuidzijde van het plangebied blijft behouden.

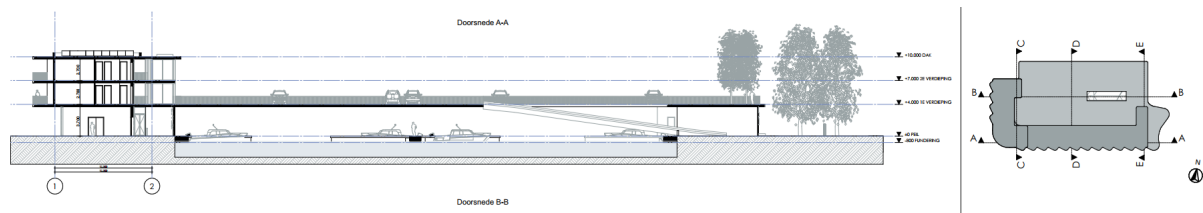
Onderstaande figuren tonen een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 2.2: Impressie toekomstige situatie, vogelperspectief vanaf westzijde (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 2.3: Impressie toekomstige situatie, situatietekening (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 2.4: Toekomstige situatie (impressie), doorsnede van het hoofdgebouw met recreatie-appartementen, overdekte ligplaats en parkeerdek (bron: Mulderblauw Architecten)

In Bijlage 14 Planimpressies zijn situatietekeningen en impressies van het beoogde plan opgenomen. Naar aanleiding van zienswijzen is het ontwerp gewijzigd: het bestaande havenkantoor blijft behouden en de beoogde bedrijfswoning is hier naartoe verplaatst, om meer ruimte voor parkeren op eigen terrein te creëren. In Bijlage 14 wordt zowel het oorspronkelijk ontwerp (ontwerpbestemmingsplan) als het herzien ontwerp (vast te stellen bestemmingsplan) getoond.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is een ontwerpvoorstel opgesteld, welke is opgenomen als Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bij deze toelichting. In dit ontwerpvoorstel wordt onder meer voorzien in grasparkeren, bomen in kruidenvegetatie en drijvende beplanting rondom de recreatie-arken. Ook is voldoende aandacht voor toepassing van vegetatie en verschillende bomen voor een natuurlijk karakter dat is afgestemd op de landschappelijke omgeving. Op het parkeerdek zullen eveneens groenvoorzieningen aanwezig zijn. Dit alles zorgt er zodoende voor dat het groene karakter van de omgeving gehandhaafd blijft.

Met de beoogde invulling van het plangebied wordt ervoor zorggedragen dat de openheid en structuur alsmede de vergezichten daarin blijven behouden. De relatie met het omliggende gebied zal niet dan wel nauwelijks wijzigen en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap blijft gehandhaafd. De beoogde ontwikkeling voorziet in functies die over het algemeen juist gebonden zijn aan het buitengebied (zoals verblijfsrecreatie) en de ontwikkeling wordt dan ook passend geacht op deze locatie, welke buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen. Ook zorgt behoud van de jachthaven op deze locatie ervoor dat de relatie tussen stad en buitengebied (en het contactgebied daartussen) niet verloren gaat.

Opgemerkt wordt dat het beoogde ontwerp voor het plangebied is gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen en daarmee ook de landschappelijke inpassing wijzigt ten opzichte van enkele weergaven in Bijlage 1. Voor het actuele ontwerp wordt verwezen naar Bijlage 14.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

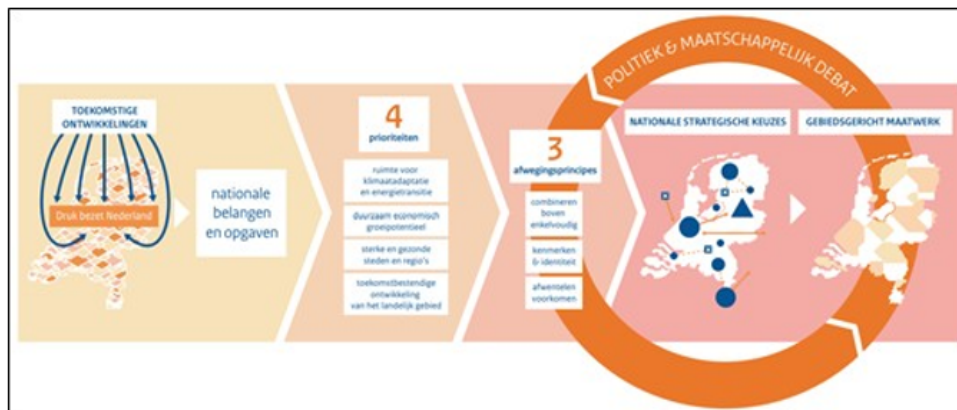
Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het relevante ruimtelijke beleid voor het bestemmingsplan en toont aan dat de ontwikkeling geheel past binnen de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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



Figuur 3.1: Toekomstperspectief NOVI

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

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.

10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De vier prioriteiten

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de toevoeging van verblijfsrecreatie met horeca en één burgerwoning mogelijk.

De toevoeging van verblijfsrecreatie met horeca raakt met name aan nationaal belang 2 (Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit) en nationaal belang 4 (Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving). Ontwikkelingen, zoals de toename van recreatie, vragen immers ruimte en beïnvloeden de leefomgevingskwaliteit. Daarnaast verleidt een gezond ingerichte leefomgeving mensen tot gezond gedrag en voelen mensen zich er prettig (welbevinden). Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn: uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), elkaar ontmoeten en ontspannen. Hierbij hoort ook het stelsel van recreatieve fiets-, wandel- en vaarnetwerken. Toegankelijkheid van water wordt van belang geacht voor ontspanning.

Ondanks het geringe aantal woningen wat dit bestemmingsplan toevoegt, kan daarnaast worden gesteld dat met het toevoegen van de (burger)woning een, weliswaar bescheiden, bijdrage wordt geleverd aan het zorgdragen voor een toereikende woningvoorraad (nationaal belang 5).

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. De rol van het Rijk is gelegen in de verantwoordelijkheid voor een goed stelsel van omgevingsrecht. Het Rijk is systeemverantwoordelijk voor de veiligheid en gezondheid van de burgers en resultaatverantwoordelijk voor de kwaliteit van lucht, bodem en water. Ook is het Rijk verantwoordelijk voor het waarborgen van een goede leefomgevingskwaliteit en voor het tegengaan van hinder en risico's. Het Rijk streeft naar zo veel mogelijk scheiding van beroepsvaart en recreatievaart.

De beoogde ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan invulling van deze rijksambities en staat geen van de nationale belangen in de weg. Het beleid voor deze specifieke locatie wordt verder overgelaten aan provincie en gemeente.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Relatie tot bestemmingsplan

Het Barro kenmerkt zich door een hoog abstractieniveau waarbij het beleid alleen aan de orde is op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

Opgemerkt wordt dat het plangebied vanuit het Barro (de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) gelegen is in de zone "Radarstations". Aangezien de beoogde bebouwing bij de herontwikkeling van de jachthaven de maximaal toegestane hoogte van 90 meter niet zal overschrijven, levert de zone "Radarstations" geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

Relatie tot bestemmingsplan

De milieutechnische aspecten van dit bestemmingsplan worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Vooruitlopend hierop kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Bro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

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

In beginsel is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen of meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak aan stedelijke voorzieningen gerealiseerd worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning en ten hoogste 450 m² bruto vloeroppervlak horeca. Deze ontwikkelingen zijn daarom niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Zoals wordt toegelicht in paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland, is de toevoeging van verblijfsrecreatie daarnaast niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, aangezien ontwikkelingen voor buitenstedelijke recreatie in het algemeen juist gebonden zijn aan het buitengebied. Voor wat betreft de overige functies (jachthaven met bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen) geldt dat deze op grond van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan en om die reden niet zijn aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Wel geldt dat nut en noodzaak van de ontwikkeling dient te worden aangetoond. Het nut en de noodzaak van de toevoeging van een burgerwoning wordt gevonden in de bestaande woonbehoefte. Om in kaart te brengen in hoeverre de beoogde toevoeging van verblijfsrecreatie tegemoet komt aan een bestaande vraag, is een behoefteonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau BRO. Omdat uit gemeentelijk beleid nadrukkelijk voortvloeit dat verblijfsrecreatie dient te beantwoorden aan een vraag, wordt het behoefteonderzoek in de gemeentelijke beleidsparagraaf nader uiteengezet (zie paragraaf 3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan, aangezien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2023 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. Zeven vernieuwingsambities laten zien waar Zuid-Holland naartoe wil en maken ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid.

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

Uitgangspunten fysieke leefomgeving

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

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

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

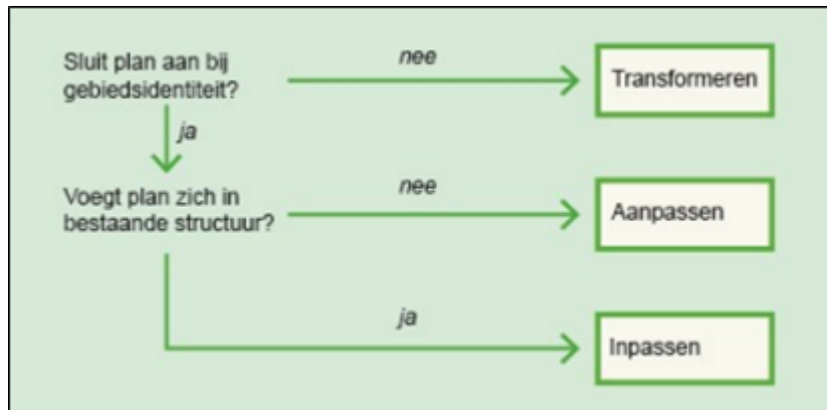
De provincie beschikt over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en onderdeel is van het Omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het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

Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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



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

Relatie tot bestemmingsplan

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat de ontwikkeling wordt gekarakteriseerd als 'aanpassing'. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. De beoogde ontwikkeling past immers goed binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar de toevoeging van verblijfsrecreatie en een woning zorgen wel voor een aanvulling op structuurniveau.

Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat.

Bij de beoogde ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden, door opwaardering van de huidige laagwaardige bebouwing. Toetsing van de ruimtelijke kwaliteit komt verder aan bod in paragraaf 3.3.2. Bovendien geldt dat aan de van toepassing zijnde richtpunten op basis van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zoals hieronder wordt toegelicht.

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

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

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op de kaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied aan land aangewezen als "droogmakerijenlandschap". Als richtpunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat op land geen grootschalige ingrepen in de verkaveling worden gedaan. De nieuwbouw is in hoofdzaak voorzien op gronden die in de huidige situatie reeds bebouwd zijn. De ontwikkeling is passend binnen de schaal en het patroon van de bestaande verkaveling, waarmee aan het richtpunt wordt voldaan.

Het water in het plangebied is op de kaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' aangewezen als "water als structuurdrager", "plassen" en "veen(weide)landschap". Bijbehorende richtpunten zijn de volgende:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende

ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.
- Ontwikkelingen in of nabij de plassen dragen bij aan de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige kwaliteiten van de plassen en hun omgeving.
- 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.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat met de realisatie van recreatie-arken en ligplaatsen in het water, alsmede met de verlenging van de golfbreker, rekening wordt gehouden met de invloed op het watersysteem als geheel. De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater. Aangezien in de huidige situatie reeds een jachthaven in het plangebied aanwezig is, is de ontwikkeling goed inpasbaar binnen de bestaande structuur. Aan de relevante richtpunten wordt voldaan.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart 'Laag van stedelijke occupatie', is het plangebied aangewezen als "stads- en dorpsrand (200 meter)". Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De kwaliteit in de overlap ('contact') wordt gevonden in een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap. Stedelijke en landelijke programma's vloeien hier in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis, zoals onderhavig recreatiegebied. Tussen het plangebied en het achterliggende landelijk gebied is sprake van groenstructuren die in de toekomstige situatie behouden blijven. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en draagt bij aan een goede dooradering van recreatieve routes. Aan dit richtpunt kan zodoende worden voldaan.

Bovendien is het plangebied op deze kaartlaag voorzien van de aanduiding "bouwwerken voor energie-opwekking". Dergelijke bouwwerken maken geen deel uit van de ontwikkeling, waardoor het bijbehorende richtpunt niet van toepassing is op het plangebied en verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Laag van de beleving

Op de kaart 'Laag van de beleving' is het plangebied niet nader aangeduid.

Gebiedsprofiel

Tot slot geldt dat het plangebied is gelegen binnen het gebiedsprofiel "Hollands Plassengebied". Dit wordt gekarakteriseerd als een gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap. Provinciale landschappen zijn begrensde landelijke gebieden die binnen de stedelijke invloedsfeer liggen. Ondanks de ligging tussen stedelijke agglomeraties is er vaak sprake van hoge recreatieve en landschappelijke waarden. De ambitie is dat accenten voor nieuwe ontwikkelingen komen te liggen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

De beoogde toevoeging van verblijfsrecreatie en een woning in het plangebied draagt bij aan een versterking van het vrijetijdslandschap.

Conclusie

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

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Met ingang van 1 april 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening, waarin de beleidskeuzes worden vertaald naar een concrete juridische regeling. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot bestemmingsplan

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD. Het plangebied is niet gelegen binnen BSD. De beoogde toevoeging van verblijfsrecreatie en één woning betreft echter geen stedelijke ontwikkeling. Het begrip stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het gaat dus om een ontwikkeling met stedelijke functies. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft *niet* toegepast te worden bij ontwikkelingen met niet-stedelijke functies. Conform de provinciale omgevingsverordening, vallen ontwikkelingen voor buitenstedelijke recreatie, zoals een verblijfsrecreatiepark, buiten toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit zijn immers ontwikkelingen die in het algemeen juist gebonden zijn aan het buitengebied. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat de aard en omvang bepalend is voor een stedelijke ontwikkeling en dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak aan stedelijke functies gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in (slechts) één woning, waardoor ook voor dit onderdeel niet gesproken kan worden van een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. In onderstaande tabel worden de relevante onderdelen in kaart gebracht en voorzien van toelichting op de relatie tot het plangebied.

Artikel	Relevantie	Relatie tot plangebied
Artikel 3.36 <i>Vrijstellingen ontgrondingen</i>	Dit artikel heeft betrekking op ontgrondingen op land en in regionale wateren. In het artikel worden categorieën van ontgrondingen weergegeven waarvoor vrijstelling wordt verleend van het verbod van artikel 3, eerste lid, van de Ontgrondingenwet.	Voor zover ontgrondingen op land en/of in regionale wateren plaatsvinden, zal bij de beoogde ontwikkeling rekening gehouden worden met de bepalingen uit de Ontgrondingenwet en de eventueel van toepassing zijnde vrijstellingen uit de provinciale Omgevingsverordening.
Artikel 6.9 <i>Ruimtelijke kwaliteit</i> Artikel 6.9a <i>Beschermingscategorie 3 Buitengebied</i>	In lid 8 van artikel 6.9 is bepaald dat ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied mogelijk gemaakt kunnen worden die vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. Op grond van artikel 6.9a is een ontwikkeling op de projectlocatie toegestaan, "mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied."	Zoals toegelicht, wordt de beoogde ontwikkeling getypeerd als 'aanpassen'. De ontwikkeling kan op basis van het provinciaal beleid zodoende mogelijk gemaakt worden, mits deze in overeenstemming is met artikel 6.9a. Dit vormt zodoende een randvoorwaarde om de ontwikkeling mogelijk te maken in overeenstemming met provinciaal beleid. In paragraaf 2.2 is de landschappelijke kwaliteit reeds nader toegelicht, waarbij de relevante kwaliteiten nader zijn gemotiveerd.
Artikel 6.10d Bereikbaarheid	Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.	In paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid.
Artikel 6.10e Permanente bewoning recreatiewoningen	Een bestemmingsplan voor een verblijfsrecreatiepark op de projectlocatie met een omvang van 12 of meer recreatiewoningen, dient permanente bewoning of functiewijziging naar wonen uit te sluiten.	In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat permanente bewoning van verblijfsrecreatie is uitgesloten.

Artikel 6.20 <i>Bescherming recreatietoervaartnet</i>	Het water binnen het plangebied is aangeduid als recreatieve vaarverbinding op kaart 12 in bijlage II van de provinciale omgevingsverordening. Een bestemmingsplan voor deze gronden, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover: 1) de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidige gebruik; of 2) de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.	Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat in het water (dat is aangeduid als recreatieve vaarverbinding) geen beperkingen van de recreatieve bevaarbaarheid oplevert ten opzichte van het huidige gebruik. In de huidige situatie zijn de gronden achter de golfbreker reeds in gebruik als jachthaven. De realisatie van recreatie-arken zorgt niet voor extra belemmeringen voor de recreatieve bevaarbaarheid. De herontwikkeling van de jachthaven met ligplaatsen draagt juist bij aan de recreatieve waarden van de vaarweg.
Artikel 6.22 <i>Regionale waterkeringen</i>	Langs het plangebied loopt een regionale waterkering klasse III (norm: gem. overschrijdingskans 1/100 jaar). Op grond van artikel 6.22 dient een dergelijke waterkering alsmede de beschermingszone daarvan als zodanig worden bestemd in een bestemmingsplan. Hierbij geldt dat geen belemmeringen mogen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.	Ter plaatse van (de beschermingszone van) de waterkering is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. In paragraaf 4.4 Water wordt nader ingegaan op de waterkering.
Artikel 6.27a <i>Risico's van klimaatverandering</i>	In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte, alsmede de effecten van deze risico's op het risico van bodemdaling.	Op dit moment is nog geen sprake van een concreet bouwplan dat naast de regels uit de verordening kan worden gelegd. Wel zullen PV-panelen worden toegepast. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie, waarbij de op dat moment geldende regelgeving en beleidsregels in acht worden genomen.
Artikel 6.39 <i>Peilbesluit</i>	Middels dit artikel wordt het waterschapsbestuur verplicht om één of meer peilbesluiten vast te stellen voor het oppervlaktewaterlichaam.	De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor het verplichte peilbesluit.
Diverse artikelen met betrekking tot <i>watersystemen / regionale wateren (waterschappen)</i>	Het waterschap is belast met het beheer van het watersysteem. In de betreffende artikelen van de provinciale omgevingsverordening worden verplichtingen en bevoegdheden van het waterschap vastgelegd, bijvoorbeeld met betrekking tot het beheerplan van waterschappen en normen voor bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren.	Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4 Water van dit bestemmingsplan.

Diverse artikelen met betrekking tot <i>ontgassen van binnenschepen</i>	De noordelijke 'punt' van het plangebied is aangewezen als 'ontgassen van binnenschepen' op kaart 13 (Veiligheid) van de provinciale omgevingsverordening. In de omgevingsverordening worden verboden en regels gesteld met betrekking tot het ontgassen van bepaalde stoffen. Varend ontgassen is onwenselijk en mogelijk schadelijk voor omwonenden, de bemanning van schepen en het milieu. Voor sommige stoffen (o.a. benzine, benzeen) geldt een wettelijk verbod op ontgassen. Een vergaand verbod op (varend) ontgassen van andere gevaarlijke stoffen in de buitenlucht is in voorbereiding.	Vanaf uiterlijk 1 juli 2024 is het varend ontgassen van tankschepen vergaand verboden op grond van het Scheepsafvalstoffenbesluit (SAB). Naar verwachting wordt het plangebied na beoogde herontwikkeling pas na deze datum in gebruik genomen, zodat de toekomstige gebruikers in het gebied geen hinder zullen ondervinden van ontgassen van binnenschepen. Tot slot geldt dat ontgassen van binnenschepen geen onderdeel vormt van de toekomstige activiteiten binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zodat ook vanuit dat oogpunt beschouwd geen strijd met de omgevingsverordening ontstaat.
---	--	--

Conclusie

De ontwikkeling is getoetst aan de relevante bepalingen uit de provinciale Omgevingsverordening. Geconcludeerd kan worden het plan in lijn is met de regels die op dit project of op deze locatie van toepassing zijn.

3.3.3 Perspectief Toerisme Zuid-Holland 2030 (2018)

De provincie Zuid-Holland stelt als ambitie dat iedere Zuid-Hollander profiteert van toerisme in 2030. Dit willen zij tot stand brengen door onder meer de volgende uitgangspunten:

- Het benutten van toeristische troeven. Dat kan door deze beter te verbinden met het regionale aanbod. De steden kunnen worden benut als hubs om het voorzieningenniveau binnen de stad en de omgeving te versterken.
- Het versterken van omgevingskwaliteit. Investeren in de kwaliteit van bestemmingen, vervoersnetwerken en voorzieningen is gewenst om de toeristische belevingswaarde van Zuid-Holland te versterken. Met name de kwaliteit van de verblijfsvoorzieningen vraagt om aandacht.
- Het versterken van duurzaam toerisme. Het vanuit eigen identiteit en kracht ontwikkelen van bestemmingen met respect voor mens en omgeving wordt steeds belangrijker.

NB. Tekst ontleend uit bijlage 2.

Relatie tot bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de hierboven genoemde uitgangspunten. De toevoeging van verblijfsrecreatie in het plangebied biedt kansen om bij te dragen aan een betere benutting van het toeristisch aanbod, versterking van de omgevingskwaliteit en duurzaam toerisme.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Perspectief Toerisme Zuid-Holland.

3.3.4 Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland (2018)

In 2018 genereerde het verblijfstoerisme in Zuid-Holland 12,4 miljoen persoonsovernachtingen. De gerelateerde bestedingen bedroegen toen ruim 2 miljard euro. Het aandeel van de hotels is in deze provincie veruit het hoogste. Het strand en de metropoolsteden hebben internationale aantrekkingskracht, het hotelaanbod is van hoog niveau en er worden innovatieve concepten ontwikkeld, aldus het onderzoek. *NB. Tekst ontleend uit bijlage 2.*

Relatie tot bestemmingsplan

Ten aanzien van de regio 'Landelijk Zuid-Holland' (waaronder Braassemblermeer) wordt in het onderzoek geconcludeerd dat het perspectief van veel bedrijven onder druk staat, mede door de kleinschaligheid en matige innovatie. Diverse vakantiewoningen worden niet-toeristisch gebruikt (o.a. permanente bewoning). Voor de bungalowsector wordt verwacht dat de marktvraag (vanaf 2018) harder zou groeien dan in het verleden. Dit deels door recente vernieuwingen in het aanbod. De binnenlandse gast krijgt de provincie opnieuw in beeld en zo ontstaan mogelijkheden om de marktgroei te verruimen. In het onderzoek wordt tussen 2018 en 2023 een marktruimte van totaal +421 recreatiewoningen in de gehele provincie geraamd. Bureau BRO merkt op dat deze ramingen weliswaar pre-corona waren, maar dat de markt zich inmiddels reeds hersteld lijkt te hebben en overnachtingscijfers liggen nu al hoger dan in 2019. De marktruimte voor nieuwe recreatiewoningen is voor de komende jaren waarschijnlijk dus beduidend ruimer dan berekend in 2018 (zie ook bijlage 2 voor de rapportage van BRO).

De beoogde ontwikkeling voorziet in een toevoeging van verblijfsrecreatie en voorziet daarmee in een bestaande vraag.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de provinciale marktverkenning.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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

Gebiedstype

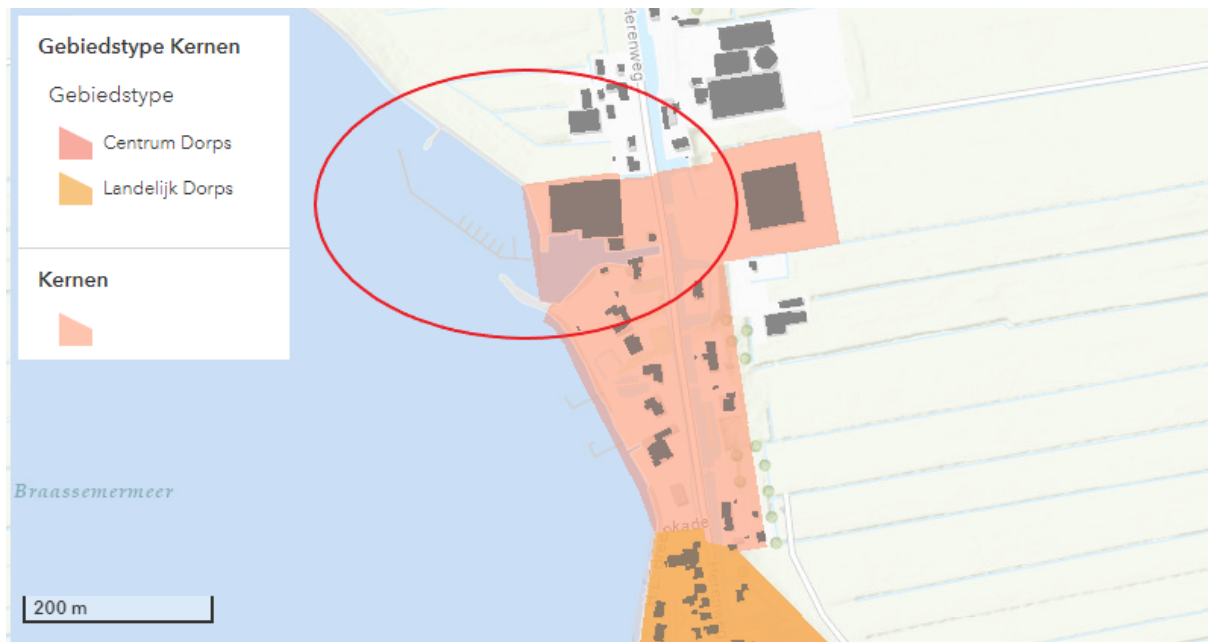
De gemeente Kaag en Braassem heeft haar grondgebied in de Omgevingsvisie onderverdeeld in een aantal gebiedstypen, te weten:

- buitengebied;
- glastuinbouw;
- bedrijventerrein;
- kernen;
- infrastructuur en beperkingenzones.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk gelegen in gebiedstype 'Kernen'. Daarnaast ligt het deel van het plangebied dat het wateroppervlak beslaat binnen gebiedstype 'Buitengebied'.

Kernen

De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit elf kernen. Behalve door verschillende bedrijventerreinen kenmerkt de gemeente zich met name door de meerdere duurzame glastuinbouwgebieden en het grote aanbod aan recreatieve voorzieningen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze worden per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven. Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in 'Centrum Dorps' en 'Landelijk Dorps'. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is deels aangemerkt als 'Kernen' en is gelegen nabij het gebiedstype 'Landelijk Dorps'.



Figuur 3.3: Gebiedstypekaart (bron: Omgevingsvisie Kaag en Braassem)

Voor het gebiedstype 'Kernen', waar het oostelijk deel van het plangebied is gelegen, geldt het volgende. Op het gebied van recreatie wil de gemeente Kaag en Braassem zoveel mogelijk inzetten op verblijfsrecreatie met daaraan ondersteunend dagrecreatieve voorzieningen, zoals horeca. Kleinschalige verblijfsrecreatie is mogelijk, bijvoorbeeld een B&B aan huis. Grootschalige verblijfsrecreatie (meer dan 20 recreatiewoningen) is binnen de kernen in beginsel niet mogelijk.

Buitengebied

Daarnaast is de projectlocatie gelegen aan het Braassemermeer. Het Braassemermeer is onderdeel van gebiedstype 'Buitengebied'. Het buitengebied beslaat qua oppervlak het grootste deel van de gemeente, die deel uitmaakt van het Groene Hart. De groene uitstraling van het gebied is dan ook kenmerkend. Voor wat betreft recreatie wil Kaag en Braassem aantrekkelijk zijn voor de eigen inwoner, dan wordt het vanzelf ook aantrekkelijk voor recreanten van buiten de gemeente. Er wordt voornamelijk ingezet op dagrecreatie (wandelen, fietsen en varen) die wordt ondersteund door daghoreca (het drinken van een kopje koffie of lunchen), maar er wordt ook ruimte geboden voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Voor grootschalige verblijfsrecreatie (meer dan 20 recreatiewoningen) is er weinig ruimte in de gemeente, maar de ontwikkeling hiervan wordt ook niet volledig uitgesloten. Voor sommige gebieden is grootschalige verblijfsrecreatie wel op voorhand al uitgesloten vanwege bijvoorbeeld de cultuurhistorische en/of natuurwaarden.

Binnen het buitengebied worden de volgende gebieden onderscheiden: veenweide, droogmakerij, Wijde Aa zone, Drechtzone, Kagerplassen-gebied en de agrarische linten. Het plangebied ligt aan het Braassemermeer, waar geen specifieke uitgangspunten voor ontwikkelingen gelden. De locatie betreft geen uitsluitingsgebied voor grootschalige verblijfsrecreatie.



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

Recreatie en omgeving

De recreatieve sector is een van de belangrijke economische motoren van de gemeente. Het gebied is aantrekkelijk voor zowel recreanten als inwoners die beleving, ontspanning, ruimte en/of rust zoeken. De gemeente wil zich blijven profileren als recreatiegemeente en wil daarom recreatieve initiatieven blijven stimuleren, rekening houdend met de groenblauwe structuur en de schoonheid van zowel het buitengebied als de kernen. Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien. Er moet een goede balans zijn tussen de vraag van de recreant en het aanbod van recreatie. Als mensen hier willen verblijven dan moet dat wel mogelijk zijn. Kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, b&b's en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden. Algehele doelstelling is het behoud van en waar mogelijk investeren in recreatieve voorzieningen, met oog voor de te ontwikkelen en waar mogelijk te versterken biodiversiteit. Daarbij is het essentieel dat deze voorzieningen passen binnen de omgeving en een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied.

Vanaf Leiderdorp tot aan Nieuwkoop loopt een lang 'recreatielint' waarbij de verbinding tussen water en land voorop staat. Dit lint loopt langs de zuidoever van de Does, de Kromme Does, de Wijde Aa, het Braassemermeer en de Leidsche Vaart. Het is een doorgaande recreatieroute voor fietsers en wandelaars, met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied maakt deel uit van dit recreatielint.

Dorpsperspectief Rijnsaterwoude

Rijnsaterwoude is gelegen dicht langs de oevers van het Braassemermeer. Daarom juicht de gemeente de potentiële revitalisatie en/of herontwikkeling van de verschillende jachthavens toe. De Herenweg is gereconstrueerd en gemeente zet zich in om sluipverkeer zoveel mogelijk tegen te gaan. Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van de karakteristiek van de entrees van Rijnsaterwoude aan zowel de noord- (boezemlint met doorzichten naar open landschap) als zuidzijde (bomen) van het dorp.

Wonen in Kaag en Braassem

Bouwen volgens behoefte

In de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland en de bijbehorende, meest recente woningbehoefteraming (trendraming) zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Elke te bouwen woning wordt afgestemd met Holland Rijnland en met name regio Oost

(Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem). Het aantal woningen dat volgens deze raming nog mag worden gebouwd in de regio Oost is beperkt. De gemeente houdt dan ook zelf de controle over de algehele woningbouwplanning en stuurt daarom meer en meer op de kwaliteit van plannen.

Bijvoorbeeld door:

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

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

Wat is passend?

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

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

Duurzame energie en klimaatadaptatie

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

Relatie tot bestemmingsplan

Verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie in het plan betreft een nieuwe functie ten opzichte van het huidig toegestane gebruik op de locatie. Omdat de recreatieve sector één van de economische motoren van de gemeente is, hanteert de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van initiatieven die daarin voorzien. Grootschalige verblijfsrecreatie - daarvan is sprake bij meer dan 20 recreatiewoningen - is binnen de kernen in principe niet mogelijk. Tegelijkertijd geeft de omgevingsvisie ook aan dat dergelijke initiatieven niet volledig worden uitgesloten. Van belang is dat een initiatief dient te beantwoorden aan een vraag, en dat recreanten die in de gemeente willen verblijven, dit ook moeten kunnen. Van essentieel belang is dat de voorziening past binnen de omgeving en een kwaliteitsimpuls bewerkstelligt.

Voor onderhavig plangebied geldt in de eerste plaats dat deze gesitueerd is binnen het landelijk-dorpse Rijnsaterwoude (kern). Hoewel is aangegeven dat voor (grootschalige) verblijfsrecreatie binnen de kernen

weinig ruimte wordt gezien, dient in dit geval meegewogen te worden dat de locatie grenst aan het buitengebied (Braassemermeer) en de recreatie-arken en -appartementen aldus niet binnen het centrumgebied van Rijnsaterwoude worden gerealiseerd. Sterker nog, gezien de nauwe verwevenheid met watersportgebonden activiteiten, is de ontwikkeling binnenstedelijk geen optie en vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening zelfs onwenselijk. Vanwege de ligging bij een bestaande jachthaven, aan de rand van de kern, wordt de locatie in dit geval juist als geschikte locatie aangemerkt voor grootschalige verblijfsrecreatie. Ook de ligging in het recreatielint, waar de verbinding tussen land en water voorop staat en welke zeer aantrekkelijk is voor wandelaars en fietsers, maakt dat revitalisering van de gronden een positief effect op de toeristische structuur heeft en zodoende als passend wordt beschouwd.

Door bureau BRO is een behoefteonderzoek uitgevoerd, met als doel vast te kunnen stellen in hoeverre vraag is naar verblijfsrecreatie op deze plek en of met de ontwikkeling risico's op leegstand elders in de gemeente/regio ontstaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 Behoeftedonderzoek. Het onderzoek wordt in onderhavige paragraaf op hoofdlijnen besproken. Voor een volledige uiteenzetting van de resultaten wordt verwezen naar de bijlage.

Gebleken is dat er voldoende vraag is naar verblijfsrecreatie. De onderhavige ontwikkeling versterkt de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de toeristisch-recreatieve structuur in het bijzonder. Er bestaat vooral een groeiende behoefte aan kleinschalige accommodaties met bijzondere, onderscheidende kenmerken en kwaliteiten (inrichting, faciliteiten, vormgeving, buitenruimte, uitzicht) en een hoge belevingswaarde op unieke locaties. Daar biedt voorliggend plan bij uitstek gelegenheid toe. De locatie aan het Braassemermeer kan gerust uniek genoemd worden, terwijl de accommodaties in de voorgestelde vorm zowel kleinschalig, als onderscheidend zijn. Een locatie aan het water, zoals het plangebied, wordt als extra kansrijk gezien.

De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de betrokken gronden en opstallen is momenteel slecht. Direct aan de weg staat een zeer vervallen, nu onbewoonde woning. Achter een vrij grote open ruimte (grasveld) staan een bedrijfsgebouw en een grootschalige loods, deels eveneens in vervallen staat. Hiermee detoneert de locatie sterk met de overwegend goed verzorgde bebouwing en buitenruimte langs de Herenweg en met name in het rustieke dorp Rijnsaterwoude. De beoogde ontwikkeling van het recreatiepark behelst daarmee een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Bovendien wordt de relatie met het water vanaf de weg (ruimtelijk, functioneel, zichtlijn) door de ontwikkeling versterkt. Dit sluit aan op diverse beleidsuitgangspunten.

Wonen

Middels dit bestemmingsplan wordt naast verblijfsrecreatie, ook een nieuwe woning toegevoegd. Het doel is een vrijstaande woning te realiseren die qua aard en omvang aansluit bij de (architectonische uitstraling van) directe omgeving van het plangebied.

Het plan behelst de realisatie van één vrijstaande woning, zodat er geen ruimte is voor het voorzien in het verplichte/gewenste aandeel sociale huur (25% resp. 30%). Voor dergelijke situaties heeft de gemeente een fonds opgericht waar een bijdrage in dient te worden gestort. Dit betekent dat als bij een bouwplan geen 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, een bijdrage verschuldigd is per niet-gebouwde sociale woning. De eis geldt voor alle nieuwbouwprojecten. Echter, aangezien een tweede woning planologisch gezien al wel mogelijk is, is een bijdrage aan het sociale vereveningsfonds van de gemeente niet noodzakelijk.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De in energie zelfvoorzienende recreatie-arken dragen bij aan duurzaamheid en het beperken van de klimaatverandering. Door de zonnepanelen in combinatie met een accu zijn alle arken te allen tijde voorzien van voldoende energie voor dagenlang gebruik. Op deze manier wordt de ecologische voetafdruk verkleind.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Kaag en Braassem. De gewenste wijziging past binnen het karakter van het bestaande lint en voorziet in een verdere versterking van de ruimtelijke uitstraling van deze locatie.

3.4.2 Nota Recreatie en Toerisme

Deze nota stamt uit 2009 en inmiddels gedateerd. Volledigheidshalve wordt ingegaan op de belangrijkste algemene uitgangspunten van deze gemeentelijke visie op recreatie en toerisme, voor zover relevant:

- een beter zichtbaar en beleefbaar plassengebied voor recreanten;
- meer vertier aan het water;
- meer toeristische (vrij beschikbare) accommodaties en kampeerplaatsen;
- meer onderlinge samenhang binnen het toeristisch-recreatieve aanbod;
- een aantrekkelijker horeca-aanbod;
- een langere verblijfstijd en hogere bestedingen van recreanten (economische spin-off);
- meer profijt uit de watersport, goed gefaciliteerde aanlegplaatsen nabij de kernen;
- kwaliteitsverbetering en uitbreiding van jachthavens, bredere toegankelijkheid;
- seizoensverbreding in dag- en verblijfsrecreatie;
- inkadering in regionale toeristisch-recreatieve structuren.

NB. Tekst ontleend uit bijlage 2.

Relatie tot bestemmingsplan

De belangrijkste randvoorwaarden die voortvloeien uit de Nota Recreatie en Toerisme zijn inmiddels opgegaan in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Toetsing hieraan heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke Nota Recreatie en Toerisme.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2018

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

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

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

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

Relatie tot bestemmingsplan

In paragraaf 4.2 wordt het aspect verkeer en parkeren nader beschouwd. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf. Het initiatief is in lijn met de Nota Parkeernormen 2018.

Hoofdstuk 4 Nader onderzoek

4.1 Algemeen

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

4.2 Verkeer en parkeren

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

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Herenweg. De Herenweg leidt in zuidelijke richting door Rijnsaterwoude en vindt aansluiting op de provinciale weg N207. In noordelijke richting bereikt men via de Herenweg o.a. de Vriezenweg, welke eveneens aansluiting vindt op de N207 en vervolgens de snelweg A4.

Naast de beheerderswoning is reeds een bestaande inrit gesitueerd. Via deze inrit kan men in de toekomstige situatie ook de botenhelling bereiken. Middels een tweede, noordelijker gelegen inrit bereiken toekomstige gebruikers van het plangebied het nieuwe hoofdgebouw.

Parkeren en verkeersgeneratie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Om de verkeersaantrekkende werking en parkeereis van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen, is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 Verkeersonderzoek. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

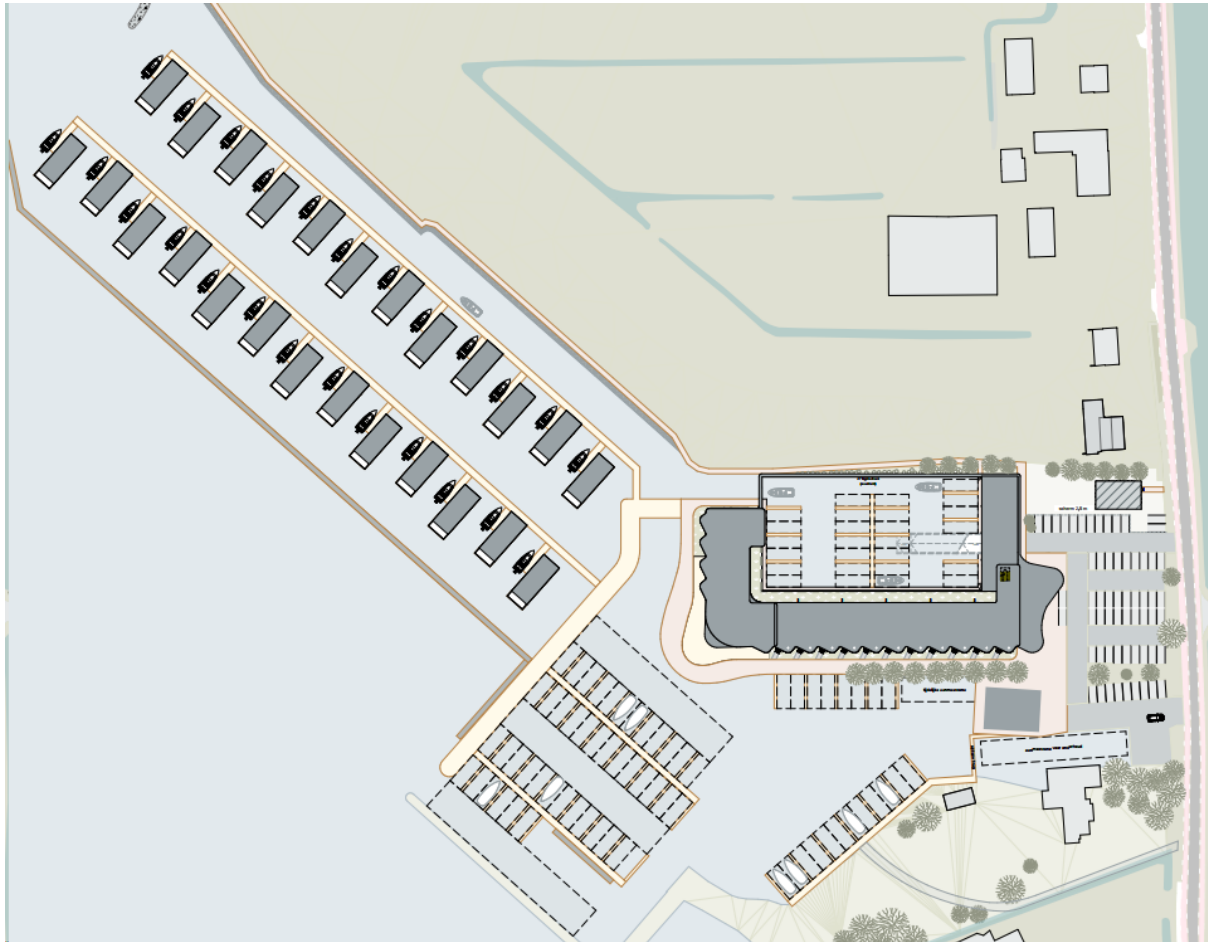
Uit dit rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- De maximale parkeerbehoefte bedraagt op het maatgevende moment (zaterdagavond) 151 parkeerplaatsen.
- Voor fietsparkeerplaatsen kan uitgegaan worden van 138 fietsparkeerplaatsen voor het vakantiepark, waarvan 122 voor het vakantiepark en 16 voor het restaurant.
- De toekomstige verkeersgeneratie bedraagt circa 390 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit verkeer kan goed en veilig worden afgewikkeld via de Herenweg.

Het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein heeft sterk de voorkeur. Op eigen terrein zullen dan ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Mocht dit niet geheel toereikend zijn, dan kunnen gronden van een derde worden ingericht en gebruikt als parkeerplaats, mits initiatiefnemer hiervoor een langdurige (huur)overeenkomst met de betreffende eigenaar ter goedkeuring aan gemeente voorlegt.

In eerste instantie was een deel van de parkeergelegenheid voorzien op het terrein aan de overzijde van de Herenweg (ter plaatse van Verschuur Watersport, tevens exploitant van de jachthaven). In dit scenario worden 28 parkeerplaatsen aan de overzijde van de Herenweg toegekend aan de jachthaven.

Naar aanleiding van zienswijzen is echter nader gekeken naar de mogelijkheden om al het parkeren alsnog geheel op eigen terrein op te lossen. Dit heeft geleid tot een planaanpassing. Door de eerder langs de Herenweg beoogde bedrijfswoning te verplaatsen naar het bestaande havenkantoor, ontstaat meer ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein in te passen. Ter illustratie toont onderstaande figuur de mogelijke invulling van de parkeersituatie. Op eigen terrein van initiatiefnemer kan worden voorzien in 151 parkeerplaatsen: 91 parkeerplaatsen op het parkeerdek en 60 parkeerplaatsen op maaiveld.



Figuur 4.1: Mogelijke invulling parkeersituatie (bron: Impressie voorontwerp d.d. 25-04-2024, Mulderblauw)

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond. In artikel 16 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik van de gronden en/of het bouwen uitsluitend is toegestaan indien in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Daarmee is het onderdeel parkeren voldoende geborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

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

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie

zijn de ondergrenzen herijkt en is de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze beleidsherziening vastgesteld.

Beoordeling archeologie

Het plangebied kent op grond van de geldende bestemmingsplannen gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' (zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.3). Omdat de vrijstellingsgrenzen, die gelden op basis van deze dubbelbestemmingen, naar alle waarschijnlijkheid worden overschreden, is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door IDDS. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 Archeologisch onderzoek. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat in het oostelijke en noordoostelijke deel van het plangebied nog een niveau aanwezig is waar resten van historische bebouwing mogen worden verwacht. Voor de overige delen adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren wanneer graafwerkzaamheden gepland zijn in het onverstoorde gebied met mogelijke historische bewoning. Een mogelijkheid om de resten in situ te bewaren is mogelijk door planaanpassing, waarbij in de zone waar vervolgonderzoek wordt geadviseerd, geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Indien het niet mogelijk is deze zone te ontzien, zal nader onderzoek nodig zijn. De meest geschikte methode voor vervolgonderzoek is een proefsleuvenonderzoek.

De archeologische dubbelbestemmingen zijn in voorliggend bestemmingsplan conserverend overgenomen. De bescherming van archeologische waarden is daarmee voldoende geborgd. Voorafgaand aan het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de beschermde archeologische waarden, zal het geadviseerde archeologisch vervolgonderzoek zonodig uitgevoerd worden.

Beoordeling cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een karakteristiek gebied. Ook is geen sprake van bebouwing van monumentale of andere cultuurhistorische waarde. De lintbebouwing langs de Herenweg wordt als authentiek lint gezien, maar heeft geen beschermde status. De herontwikkeling doet geen afbreuk aan de authentieke lintbebouwing langs de Herenweg. Dit blijkt al uit het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" (2013), waarin het authentieke lint wordt benoemd en waarbij uitbreidingsplannen van de jachthaven reeds mogelijk worden geacht. Binnen of rondom de planlocatie zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten waaraan afbreuk zou worden gedaan door de geplande wijziging. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.4 Water

Kader

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige

maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

Waterbeheerprogramma 6 (2022-2028)

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

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Keur en Uitvoeringsregels

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

Relatie tot bestemmingsplan

Hieronder wordt het plan aan de hand van de relevante wateraspecten beschouwd.

Watercompensatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd en verhard. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen, wordt een nieuwe (burger)woning toegevoegd en wordt gedeeltelijk water gedempt en gegraven. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn de verharde en onverharde oppervlakten in de huidige en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat het landoppervlak met 760 m² toeneemt. Omdat dit boven de vrijstellingsgrens (van 500 m²) uitkomt, moet water gecompenseerd worden. Hiervoor geldt dat 15% van de toename aan verharding gecompenseerd moet worden. Dat komt neer op $760 \text{ m}^2 \times 15\% = 114 \text{ m}^2$ watercompensatie. Het wateroppervlak neemt met 1.255 m² toe, er wordt dus in ruim voldoende watercompensatie voorzien.

Voor het dempen of graven van water moet een melding bij het Hoogheemraadschap worden ingediend en bij dempingen boven de 100 m² wordt dit vergunningsplichtig. Indien aan de orde zal een melding worden ingediend dan wel vergunning worden aangevraagd.

Waterveiligheid

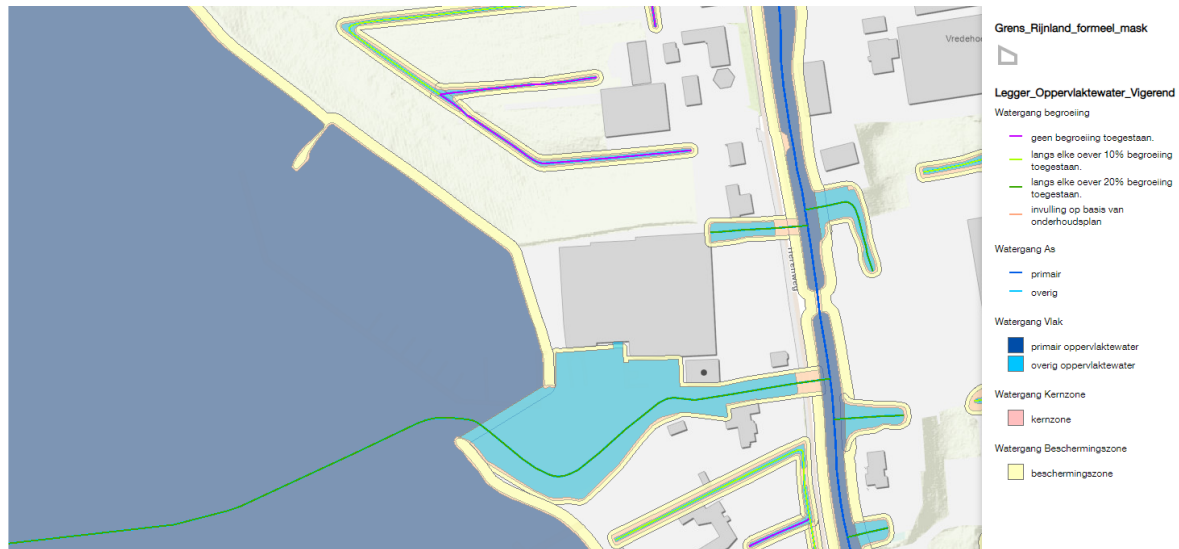
Beschermde gebieden, of beschermingszones, zijn opgenomen op de leggerkaarten van het Hoogheemraadschap van Rijnland en borgen, in samenhang met de Keur, dat de betreffende waterstaatswerken aan de taken kunnen blijven voldoen. Dit betekent dat werken in beschermingszones aan regels is geboden. De volgende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

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

Oppervlaktewater en kunstwerken

Binnen het plangebied is oppervlaktewater gelegen. Op de legger voor oppervlaktewateren is het Braassemermeer aangeduid als 'primaire oppervlaktewater' en de havenkom als 'overig oppervlaktewater' en op de legger voor kunstwerken is te zien dat rondom het plangebied diverse duikers gesitueerd zijn waardoor het water in verbinding staat met naastgelegen oppervlaktewateren (zie ook onderstaande figuren). De oppervlaktewateren kennen een kernzone en beschermingszone. Ook is aangegeven dat langs de oever in de havenkom 20% begroeiing is toegestaan. Deze beschermingszone dient (met

name) met het oog op onderhoudswerkzaamheden vrij te worden gehouden van obstakels. Het overnemen van de beschermingszone in het bestemmingsplan is niet nodig. De waterbelangen die met deze beschermingszones worden gediend, worden afdoende gewaarborgd door de regels uit de Keur.



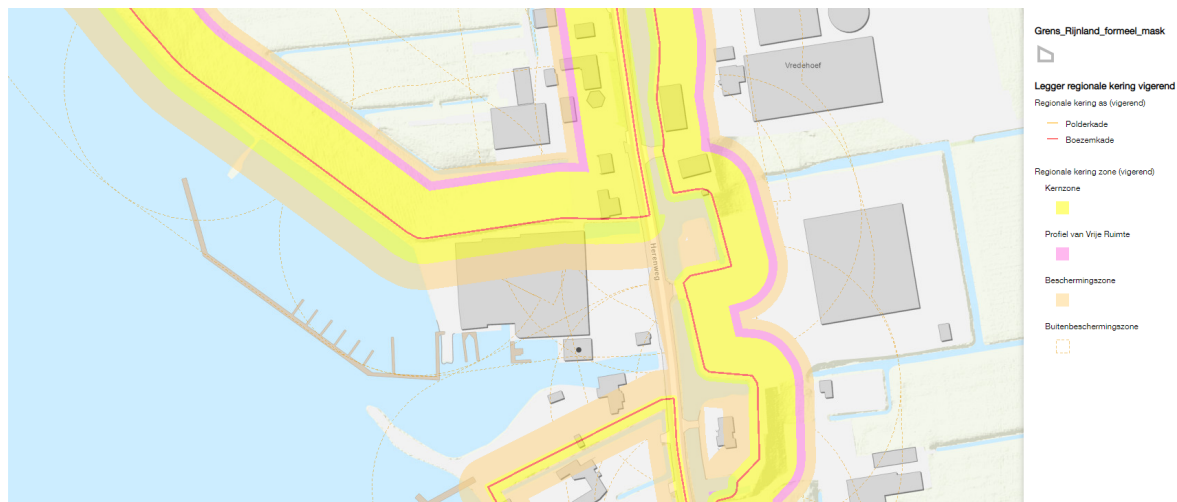
Figuur 4.2: Uitsnede legger oppervlaktewateren (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)



Figuur 4.3: Uitsnede legger kunstwerken (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Waterkeringen

Op de legger voor primaire keringen is het plangebied niet nader aangeduid. Primaire waterkeringen zijn niet in het plangebied gelegen. Wel zijn regionale waterkeringen rondom het plangebied gelegen, waarvan de kernzone en/of beschermingszone gedeeltelijk reiken over tot de bebouwing in het plangebied. Als onderdeel van de beoogde plannen wordt gedeeltelijk gegraven binnen de zones van de waterkering. Binnen de beschermingszone en kernzone mag niet zonder meer worden gebouwd en voor zover wel mag worden gebouwd, is dit veelal aan een watervergunning onderhevig. Dit kan immers onwenselijke verzwakking van de waterkering veroorzaken. Er mag geen grond worden verwijderd binnen het leggerprofiel/profiel van vrije ruimte van de waterkering. In de regels bij dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, waarmee is geborgd dat het waterkeringsbelang door de (bouw)activiteiten niet onevenredig wordt geschaad en dat het Hoogheemraadschap van Rijnland hiertoe een schriftelijk advies wordt gevraagd. Vooroverleg met het waterschap heeft reeds plaatsgevonden, waarin beoogde plannen zijn beschouwd in relatie tot de ligging ten opzichte van waterkeringen.



Figuur 4.4: Uitsnede legger regionale keringen (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Waterkwaliteit en grondwaterstand

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

Riolering

In de toekomstige situatie is sprake van een gescheiden rioleringsstelsel. Door het schoon hemelwater af te koppelen wordt de druk op het vuilwaterriool beperkt.

Digitale watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan is op 30 augustus 2023 de digitale watertoets doorlopen. Daaruit volgt (logischerwijs) dat met het plan waterbelangen worden geraakt. In het kader van het vooroverleg wordt het plan nogmaals voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. De adviezen worden meegenomen in de verdere planuitwerking en een watervergunning zal worden aangevraagd.

Conclusie

Voor zowel het graven als bouwen in een waterkering is een watervergunning benodigd. Ook voor het dempen of graven van water kan een melding of vergunning nodig zijn. Dit vormt zodoende een randvoorwaarde voor de herontwikkeling.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Kader

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

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

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'

Relatie tot bestemmingsplan

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een ecologisch onderzoek naar beschermde soorten (flora en fauna) uitgevoerd door Hopman en Peters. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 Ecologische quickscan. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied, NNN of ander beschermd natuurgebied. Bij de toets gebiedsbescherming moeten ook de gebieden uit de strategische reservering natuur, het belangrijk weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen worden meegenomen. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 km afstand ten zuiden van de planlocatie (zie onderstaande figuren). In dit geval is het beschermde gebied water, namelijk de Leidsche Vaart en een deel van het Braassemermeer. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied zijn: op circa 10 km ten zuidoosten de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en op ca. 12 km ten zuidwesten 'De Wilck' (zie ook onderstaande figuren).



Figuur 4.5: Ligging plangebied in relatie tot NNN



Figuur 4.6: Ligging plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden en NNN

Gezien deze afstand, kunnen direct negatieve effecten als gevolg van de herontwikkeling worden uitgesloten (denk aan licht, geluid of optische verstoring).

Om indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening. Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanleg- als tijdens de gebruiksfase geen sprake is van depositiewaarden van meer dan 0,00 mol/ha/jr op de daartoe gevoelige habitattypen. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, vinden sloopwerkzaamheden en herinrichting plaats. Hierbij kunnen negatieve effecten op beschermde soort(en) (indien aanwezig) ontstaan. Uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat er mogelijk vleermuizen aanwezig zijn in een deel van het te slopen gebouw. Ook zijn mogelijk broedvogels aanwezig op het water in het broedseizoen. Tijdens het veldbezoek is een broedende grauwe gans waargenomen op de landtong in het water. Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Broedende vogels zijn altijd beschermd, ook buiten het broedseizoen om. De werkzaamheden op het water dienen daarom na het broedseizoen plaats te vinden, of er dient vastgesteld te worden dat er geen broedvogels aanwezig zijn die last kunnen hebben van de werkzaamheden. Bij de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met het broedseizoen en waar nodig de begeleiding van een ecologisch deskundige worden ingeschakeld.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied, is nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek. Uit het nader onderzoek naar vleermuizen blijkt dat de voorgenomen ingrepen niet zullen leiden tot een afname in foerageermogelijkheden. Verstoring van essentieel foerageergebied is dan ook niet aan de orde. Een ontheffing voor de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen is niet noodzakelijk, omdat geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies zijn aangetoond in relatie tot het plangebied. Wel wordt aanbevolen om zorgvuldig te handelen tijdens de sloop. Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilight veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten. Bij realisatie van de plannen zullen de aanbevelingen in acht genomen worden.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Kader

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

Relatie tot bestemmingsplan

Het initiatief behelst de herontwikkeling tot een jachthaven, verblijfsrecreatie, horeca, (bedrijfs/burger)woningen en bijbehorende voorzieningen.

Woningen zijn in de Wet geluidhinder aangewezen als geluidgevoelige objecten. Ook voor andere functies kan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een zekere mate van bescherming tegen geluid nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn recreatiewoningen. Voor deze functies is daarom een akoestisch onderzoek aanbevolen, om uit te wijzen of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Voor de beoogde jachthaven en horeca geldt dat dit bedrijfsfuncties betreffen die juist een geluidsbelasting op de omgeving kunnen veroorzaken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom aangetoond te worden of de realisatie van deze functies inpasbaar is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd door DGMR. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als Bijlage 8 Akoestisch onderzoek. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht en tonen de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan.

Uitgangspunten onderzoek

Om te voorkomen dat onaanvaardbare hinder voor de (recreatie-)woningen binnen of buiten het plan ontstaat, worden een aantal aanvullende regels vastgesteld. De volgende activiteiten worden daarom binnen het plan uitgesloten:

- Het is niet toegestaan om luidruchtige werkzaamheden, zoals slijpen of schuren op het terrein uit te voeren.
- Er wordt geen hogedrukreiniger binnen het plangebied geplaatst, waarmee boten kunnen worden schoongemaakt
- Het is niet toegestaan om muziekgeluid op boten te draaien als deze in de haven liggen.
- In de nachtperiode mogen bezoekers niet per boot vertrekken of aankomen in de jachthaven.
- De touwen van de zeilboten mogen niet klapperen als deze in de haven liggen, zodat hierdoor geen geluidhinder kan ontstaan.
- Het is niet toegestaan om te schreeuwen op het terrein.
- In het restaurant en op het terras wordt het volume van de speakers zodanig beperkt dat geen muziekgeluid hoorbaar is bij geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving.

Deze aanvullende regels worden bij de uitwerking van het plan in acht genomen. Voor de beoogde exploitant voor de jachthaven vormen de aanvullende regels geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Bedrijven en milieuzonering

Hoewel normaal gesproken verwacht mag worden dat dit onderdeel aan bod komt in paragraaf 4.11 Bedrijven en milieuzonering, gaat het in dit geval uitsluitend om het aspect geluid. Omwille van de overzichtelijkheid en voor een zo compleet mogelijk beeld van de geluidssituatie ter plaatse, is ervoor gekozen om dit onderdeel eveneens in deze paragraaf te behandelen.

De invloed van omliggende bedrijven is in eerste instantie onderzocht op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Uit deze analyse blijkt dat voor de wisselwerking tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Alleen vanwege de activiteiten die binnen het plan mogelijk worden gemaakt, kan een relevant

geluidsniveau voor de omgeving ontstaan. Voor deze activiteiten is daarom een aanvullende berekening van het geluid gemaakt. Uit de resultaten van de berekening volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau voor alle woningen in de omgeving voldoet aan de grenswaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Ook voor de woning aan Herenweg 43 wordt geen overschrijding t.o.v. de norm berekend.

Voor een aantal recreatiewoningen *binnen* het plan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de dag- en avondperiode hoger dan de geluidnorm. Voor een aantal recreatiewoningen binnen het plan, zijn maximale geluidsniveaus berekend die hoger zijn dan de geluidnormen uit de VNG-publicatie. Vanwege de overschrijding van de geluidnorm van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau, is een analyse van maatregelen gemaakt. Uit de analyse blijkt dat maatregelen op diverse bezwaren stuiten. Voor de (recreatie-)woningen waarvoor geen bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn, adviseert DGMR om gevelmaatregelen te nemen om een goed woon- en leefklimaat te creëren. Deze maatregelen zijn niet wettelijk verplicht. Alhoewel recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn, is enige bescherming tegen geluid zeer wenselijk.

Voor de bedrijfswoning is het berekende geluidsniveau als aanvaardbaar te beschouwen, omdat het geluid veroorzaakt wordt door activiteiten op het eigen terrein. Daarnaast komen de bronnen ook in de huidige situatie op het terrein voor en treden de maatgevende maximale geluidsniveaus alleen in de dag- en avondperiode op. Overigens geldt dat de locatie van de beoogde bedrijfswoning naar aanleiding van zienswijzen is gewijzigd ten opzichte van de locatie in het akoestisch onderzoek. De bedrijfswoning is nu voorzien in het bestaande havenkantoor, waar de bedrijfswoning planologisch al is toegestaan. Aangezien in dit kader sprake is van conserverend bestemmen, is er geen noodzaak om het akoestisch onderzoek hierop aan te passen. De onderzoeksresultaten voor de voormalige positie van de bedrijfswoning zijn in deze paragraaf verder achterwege gelaten.

De geluidsniveaus zijn voor de recreatiewoningen om de volgende redenen als aanvaardbaar te beschouwen:

- een recreatiewoning is geen geluidgevoelige bestemming;
- mensen verblijven voor beperkte tijd in een recreatiewoning;
- de hoeveelheid personen die aanwezig is op het terras, is in de praktijk lager dan de continu maximale bezetting waarvan is uitgegaan in het onderzoek;
- het stemgeluid van het terras is passend bij de dynamische recreatieve omgeving die binnen de jachthaven wordt gecreëerd;
- in de nachtperiode wordt slechts een beperkt aantal personenwagens op het parkeerterrein geparkeerd.

Geluidsbelasting wegverkeer

Voor het plan is de invloed van het geluid van het wegverkeer onderzocht. De Herenweg is de enige gezoneerde en relevante weg voor het akoestisch onderzoek. Uit de resultaten volgt dat de geluidsbelasting alleen op de twee woningen die binnen het plan worden ontwikkeld, hoger is dan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting voldoet voor de burgerwoning aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB voor een nieuwbouwwoning buiten de bebouwde kom.

Samenvattend geldt voor dit onderdeel dat:

- De geluidsbelasting van de Herenweg voor de twee woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- Voor de burgerwoning de geluidsbelasting voldoet aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB voor het realiseren van een nieuwe woning buiten de bebouwde kom.

Uit het onderzoek naar maatregelen blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Daarom zijn gevelmaatregelen nodig, om aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat te voldoen. Dit vormt onderdeel van de nader uit te werken aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Vanwege de verkeersgeneratie van het plan zelf ontstaat geen significante toename van de geluidsbelasting voor de woningen in de omgeving.

Cumulatieve geluidsbelasting

Voor dit plan ontstaat geen relevante cumulatie. De voorkeurswaarde van het wegverkeer wordt overschreden op de voor- en een deel van de zijgevels van de twee woningen. Vanwege de bedrijfsmatige activiteiten voldoet het berekende langtijdgemiddelde geluidsniveau voor beide woningen aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Hogere waarden

Omdat de berekende geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde en geluidmaatregelen op bezwaren stuiten, zijn hogere waarden nodig. De gemeente Kaag en Braassem gebruikt hiervoor het geluidbeleid van de omgevingsdienst West-Holland. In het beleid is opgenomen dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde, als de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer hoger is dan 53 dB. Uit de beoordeling van de geluidsbelasting blijkt dat beide woningen zonder maatregelen zijn voorzien van een geluidluwe gevel. Vanwege het geluid van de Herenweg zijn hogere waarden nodig, met dien verstande dat het gaat om:

- 53 dB t.b.v. de burgerwoning.

In het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' zal aangetoond moeten worden dat het plan voldoet aan de geluidseisen op grond van het Bouwbesluit 2012. Bij het uitwerken van het ontwerp moet bovendien rekening worden gehouden met de geluidsuitstraling die vanwege de installaties is toegestaan op basis van het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het mogelijk is om de beoogde activiteiten en (recreatie-)woningen op de planlocatie te ontwikkelen. Het is daarbij mogelijk om een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel de (recreatie-)woningen binnen het plangebied te creëren, als voor de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen. Het beoogde initiatief is daarom inpasbaar met betrekking tot het aspect geluid.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Het akoestisch onderzoek toont aan dat de jachthaven geëxploiteerd kan worden zonder dat het onevenredige hinder naar woningen veroorzaakt, indien de voorgestelde aanvullende regels (zoals hiervoor beschreven onder het kopje 'uitgangspunten onderzoek') in acht genomen worden. De uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Voor wijziging/oprichting van de jachthaven moet, op grond van de Wet milieubeheer, een melding Activiteitenbesluit worden gedaan. De melding is een indieningsvereiste bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Invulling geven aan de voorgestelde aanvullende regels is daarmee voldoende geborgd.

Aangezien de voorgestelde aanvullende regels onder andere betrekking hebben op het stemgeluid, is gekozen om volledigheidshalve een voorwaardelijke verplichting op te nemen om te borgen dat het stemgeluid op terrassen te allen tijde meegewogen moet worden. Op grond van het Activiteitenbesluit mag, bij het bepalen van het geluidsniveau, het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein namelijk buiten beschouwing worden gelaten (artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit). Het Activiteitenbesluit ziet dus in feite enkel toe op stemgeluid van personen op verwarmde en overdekte terrassen. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid tot zowel een verwarmd/overdekt als onverwarmd/onoverdekt terras bij horeca, is gekozen om een voorwaardelijke verplichting op te nemen (artikel 3.3.2 van de planregels). Het artikel verwijst enerzijds naar terrassen die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (sub a) en anderzijds naar terrassen die daar niet onder vallen (onverwarmd en onoverdekt) en daarvoor is - op basis van de VNG - een etmaalwaarde van 55 dB en 35 dbA binnenwaarde opgenomen (sub b). De voorwaardelijke verplichting borgt zodoende dat het stemgeluid op terrassen te allen tijde meegewogen moet worden.

Langs de zuidzijde van de burgerwoning in het noordelijk deel van het plangebied, wordt een scherm van 2,5 meter hoogte gerealiseerd, om het zicht en geluid op de gevel te beperken. Aangezien dit (geluids)schermscherm als uitgangspunt van het rekenmodel heeft gediend, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van het scherm opgenomen (artikel 13.4 van de planregels).

Conclusie

Het aspect geluid vormt na het nemen van een hogere waardenbesluit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en staat daarmee de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Kader

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

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot bestemmingsplan

Gelet op de omvang van de beoogde ontwikkeling en op basis van bovenstaande voorbeelden, mag worden geconcludeerd dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en het project daarmee niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Volledigheidshalve is de NIBM-tool geraadpleegd (zie onderstaande figuur), waarbij worst-case de totale verkeersgeneratie als extra voertuigbewegingen is ingevoegd (aandeel vrachtverkeer default 10%). Uit de tool blijkt dat de NIBM-grens niet wordt overschreden. Ook om die reden is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

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

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	390
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,59
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.7: NIBM-tool 2022

Goed woon- en leefklimaat

Op www.cimlk.nl zijn de huidige achtergrondconcentraties van een gebied voor de jaren 2021 en 2030 geraadpleegd (geraadpleegd op 1 augustus 2023). Onderstaande tabel toont de totale concentraties in relatie tot de grenswaarden ter plaatse van het dichtsbijzijnde rekenpunt (receptor wegverkeer 27369098_15843959).

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2.5} (µg/m ³)
2021	13,2836	15,8233	8,5375
2030	9,2414	14,1024	6,895
Grenswaarde	40	40	25

Te zien is dat de waarden ruimschoots beneden de grenswaarden blijven. Daarom kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit. Overschrijding van de grenswaarden als gevolg van extra verkeer door de herontwikkeling is niet te verwachten. Bovendien wordt verwacht dat de achtergrondconcentraties in de loop der jaren door milieutechnische ontwikkelingen zullen afnemen.

Conclusie

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen in het kader van externe veiligheid gesitueerd. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico dat reikt tot in het plangebied. Op de risicobronnen die verderop gelegen zijn, wordt hieronder achtereenvolgens ingegaan.

Risicovolle inrichtingen

In Papenveer en Leimuiden zijn tankstations gesitueerd waar LPG wordt opgeslagen. Het invloedsgebied hiervan strekt zich tot circa 150 meter. Beide tankstations zijn op dermate grote afstand (meer dan 2 km) gelegen dat het invloedsgebied niet reikt tot het plangebied en daardoor geen belemmering vormt.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Ten oosten van het plangebied is de weg N207 op een afstand van meer dan 600 meter gesitueerd. Het plangebied is daarmee gelegen in het invloedsgebied van de N207, die door het transport van toxische vloeistoffen van de klasse LT2 een invloedsgebied van 880 meter kent.

Ten westen van het plangebied is de A4 gesitueerd op circa 3 kilometer afstand (met gele lijn weergegeven in de figuur). Deze rijksweg is eveneens aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Daarmee is de planlocatie ook in het effectgebied (1% letaliteit) van de A4 gesitueerd.

Voor de bestemmingsplannen "Floraweg en Geestweg", "Sotaweg 134-150" en "Bedrijventerreinen A4" heeft de Omgevingsdienst West-Holland risicoberekeningen in verband met het risicovolle transport uitgevoerd. Het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Oude Wetering ligt op basis van die onderzoeken onder de oriëntatiewaarde. De beoogde ontwikkeling zal het GR naar verwachting niet significant doen verhogen, gelet op de geruime afstand. Hierdoor wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Ook voor de N207 geldt dat de hoogte van het groepsrisico niet significant wordt verhoogd doordat het plangebied op geruime afstand van de N207 gelegen is. Een groepsrisicoverantwoording is derhalve niet benodigd. Voor de volledigheid wordt hieronder evenwel ingegaan op de zelfredzaamheid in geval van een ongeval met toxisch scenario.

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

Buisleidingen

Op circa 3,5 kilometer afstand zijn buisleidingen gelegen (met rode stippellijn weergegeven in figuur). De plaatsgebonden risicocontouren van de buisleidingen liggen niet buiten de leidingen met bijbehorende belemmeringszone. Gezien de lage personendichtheden in de omgeving van de buisleidingen in relatie tot de afstand tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, zal het GR in alle gevallen ruimschoots onder de oriënterende waarde zijn gelegen en blijven.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

In het kader van het wettelijk vooroverleg (art.3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het concept-ontwerpbestemmingsplan ter advisering gedeeld met de Veiligheidsregio Hollands Midden. Het advies is volledigheidshalve opgenomen als Bijlage 9 Advies Veiligheidsregio. Het advies wordt in acht genomen bij de verdere planuitwerking. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om te borgen dat een systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit (art. 13.3 van de planregels).

Conclusie

De risicobronnen zijn in kaart gebracht. Meest relevant is de A4 in verband met transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het invloedsgebied ligt over het projectgebied, maar de herontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's. Door bij het verder uitwerken van het bouwplan rekening te houden

met het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden, kan een veilig woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

4.9 Bodem

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de toelichting van een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit te bevatten. In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, waarin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Relatie tot bestemmingsplan

Om te bepalen in hoeverre de (water)bodem geschikt is voor de toekomstige functies, is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 10 Bodemonderzoek. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende tussen- en interventiewaarden, dient de hypothese 'verdacht' voor het overgrote deel van het plangebied te worden gehandhaafd. De gehalten zware metalen, PAK en/of minerale olie ter plaatse van dit deel van het plangebied overschrijden de desbetreffende interventiewaarden en geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang en mate van de verontreiniging. Nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te verschaffen omtrent het feit of er ten aanzien van de verontreiniging in de grond sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesproken indien de gemiddelde concentratie van een verontreinigde stof in 25 m³ grond of meer de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt. Het benodigde nader bodemonderzoek wordt in gang gezet. Zodra beschikbaar, zullen de resultaten in deze paragraaf worden verwerkt. Indien noodzakelijk, zullen de gronden worden gesaneerd om deze geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Er worden voldoende financiële middelen gereserveerd om een eventueel benodigde sanering uit te voeren.

In relatie tot de waterbodem wordt aanvullend opgemerkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een bestemming 'Water' en van zwemwater in het plangebied (Braassemermeer). Daarom mag worden aangenomen dat de waterbodemkwaliteit ter plaatse van het Braassemermeer geen belemmering vormt voor de beoogde toekomstige functies. Aangezien de waterbodem wel geroerd en deels gedempt zal worden als gevolg van de herinrichting, is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 11 Waterbodemonderzoek. Uit het onderzoek blijken de milieuhygiënische kwaliteit en toepassingsmogelijkheden van het vrijkomende slib en de vaste waterbodem per onderzoeksvak. Indien werkzaamheden plaatsvinden (zoals baggeren of ontgraven) in een waterbodem die de interventiewaarde overschrijdt, dient een werkplan (plan van aanpak) te worden opgesteld. Dit werkplan moet worden ingediend bij het bevoegd gezag (waterschap). Voor de verwerking van het slib kunnen mogelijk aanvullende onderzoeksgegevens benodigd zijn.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de benodigde nader bodemonderzoeken worden uitgevoerd (artikel 13.5). Met het aanvullend onderzoek dient ook inzicht te worden verkregen in de omvang van de verontreiniging in de vaste bodem ter plaatse van de beoogde nieuwe burgerwoning, aangezien hier water wordt gedempt en op basis van het waterbodemonderzoek op deze locatie verontreiniging is aangetroffen. Om te borgen dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woonbestemming afdoende is, is een voorwaardelijke verplichting voor ingebruikname van de woning opgenomen (artikel 8.4.3).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Ontplobbare oorlogsresten

Kader

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op de opslag van munitie en/of explosieven is de 'Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van toepassing. In tegenstelling tot het Bevi is geen sprake van risicobenadering maar van een effectbenadering bij de opslag van munitie en/of explosieven. Per categorie explosieven zijn aan te houden afstanden onderscheiden. Kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen binnen deze afstanden niet aanwezig zijn.

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten (OO) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een OO is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een OO-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

Relatie tot bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 12. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht.

Uit de geraadpleegde literatuur, archiefstukken, luchtfoto's en andere geraadpleegde bronnen blijkt dat er geen indicaties zijn die erop wijzen dat het onderzoeksgebied verdacht is op het aantreffen van OO. Het onderzoeksgebied is daarom onverdacht bevonden op het aantreffen van OO. Daarom wordt geadviseerd om de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren en het opsporingsproces naar OO niet verder voort te zetten. Daarnaast wordt geadviseerd om het uitvoerend personeel altijd voorafgaand aan de werkzaamheden te instrueren per het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten. Dit om de risico's, welke gepaard gaan met het spontaan aantreffen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog, te verkleinen.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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

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

Richtafstanden

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

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

Figuur 4.9: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: VNG-brochure)

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

Functiemenging

In sommige gevallen wordt niet gewerkt met de systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van richtafstanden. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, geldt dit bijvoorbeeld vanwege bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies in dergelijke gebieden is de 'standaard' systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Staat van Bedrijven (SvB) 'functiemenging' toegepast. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten in categorie A, B en C.

Relatie tot bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling maakt de toevoeging van verblijfsrecreatie met horeca en een (burger)woning mogelijk.

Een jachthaven kan hinder veroorzaken naar de omgeving. Aangezien het geldende bestemmingsplan deze functie reeds toestaat, mag worden aangenomen dat een jachthaven inpasbaar is. De bedrijfswoning is eveneens planologisch al toegestaan op de beoogde locatie en maakt onderdeel uit van de inrichting. Deze functies worden daarom niet nader beschouwd.

Beoordeeld dient te worden in hoeverre het realiseren van de (burger)woning alsmede de verblijfsrecreatie met horeca inpasbaar is.

Milieuzonering in relatie tot geluid

Het aspect geluid is in dit kader onderzocht, hiervoor wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.6 Geluid. Als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied (jachthaven, recreatie en horeca) zijn de geluidniveaus bij omliggende woningen berekend alsook bij de recreatiewoningen en -arken. Uit de berekeningen kan worden opgemaakt dat bij de omliggende

woningen voldaan wordt aan de grenswaarden uit stap 2 voor een gemengd gebied van de VNG publicatie. Dit geldt voor zowel het langtijdgemiddeld geluidsniveau als het maximaal geluidsniveau. De burgerwoning is een gevoelig object ten opzichten van de jachthaven. Deze staat op minder dan 25 meter afstand van het nieuwe hoofdgebouw. Het geplande scherm bij de nieuwe burgerwoning is afdoende. Het geluidsscherm is geborgd als een verplichte maatregel in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Voor een toelichting op milieuzonering in relatie tot geluid wordt verder verwezen naar paragraaf 4.6 Geluid, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar is op dit aspect.

Milieuzonering in relatie tot geur, stof en gevaar

Hieronder wordt ingegaan op milieuzonering in relatie tot geur, stof en gevaar. Allereerst wordt ingegaan op de menging van functies binnen het plangebied zelf. Daarna wordt ingegaan op de inpasbaarheid van het plan in de omgeving, uitgaande van gemengd gebied.

Inpasbaarheid functiemenging binnen het plangebied

Op planniveau is sprake van functiemenging. Op zowel de beoogde verblijfsrecreatieve onderkomens (vergelijkbaar met "Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra") als het beoogde restaurant ("Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.") is categorie A van toepassing. Categorie A bedrijven zijn zodanig weinig milieubelastend, dat de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend zijn. De functies zijn zodoende toelaatbaar naast woningen. De beoogde woningen in het plangebied vormen dan ook geen belemmering voor deze functies en vice versa.

Inpasbaarheid in relatie tot omgeving

Het projectgebied en haar omgeving kan, met haar ligging in de dorpsrandzone van de kern Rijnsaterwoude, getypeerd worden als een gemengd gebied. Woon- en bedrijfslocaties aan het lint wisselen elkaar hier immers af.

Het plangebied wordt omringd door overwegend woonfuncties, agrarische gronden en water.

Recreatieve bestemming ten oosten van het plangebied

Ten oosten, aan de overzijde van de Herenweg, geldt een bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportvoorzieningen' (waar o.a. een jachthaven is toegestaan). Het betreft Verschuur Watersport, waar verkoop (showroom), onderhoud en stalling van sloepen plaatsvindt. De Omgevingsdienst merkt op dat Verschuur Watersport ook boten van kleiner dan 25 meter repareert, daarom is bij de boordeling SBI code 3315 met bijbehorende milieucategorie 4.1 aan deze inrichting gegeven. De richtafstand voor een dergelijk bedrijf is 100 meter in gemengd gebied. Een deel van het terrein van Verschuur Watersport gaat gebruikt worden voor het parkeren van personenwagens en goederen en boten die bestemd zijn voor de jachthaven, worden naar dit terrein aan- en afgevoerd. Voor de beoordeling van de richtafstanden is de recreatieve bestemming aan de overzijde van de Herenweg daarom niet zozeer relevant. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor een jachthaven milieucategorie 3.1 geldt met een maximale richtafstand van 30 meter in gemengd gebied, waar ruimschoots aan wordt voldaan.

De geplande burgerwoning voldoet niet aan de richtafstand van 100 meter voor wat betreft de afstand tot Verschuur Watersport. Deze woning ligt namelijk op een afstand van ongeveer 96 meter van het bestaande gebouw van Verschuur Watersport. De grens waar Verschuur Watersport mag bouwen staat dichterbij op ongeveer 77 meter. Verschuur Watersport wordt niet in haar uitbreidingsmogelijkheden beperkt, omdat er een woning van derden op kortere afstand staat (Herenweg 10). Verschuur Watersport moet ten opzichten van Herenweg 10 voldoen aan de geluidseisen uit het activiteitenbesluit. De nieuwe burgerwoning komt op een langere afstand te liggen dan de woning van derden aan de Herenweg 10. Hierdoor kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat er aan de normen van het activiteitenbesluit wordt voldaan bij de nieuwe burgerwoning.

De bedrijfswoning staat op circa 130 meter afstand van het huidige gebouw van Verschuur Watersport. Er zijn geen belemmeringen voor het plaatsen van deze woning.

Agrarische activiteiten in de omgeving van het plangebied

Daarnaast bevindt zich aan de Herenweg 39 op 50 meter afstand een melkveehouderij de richtafstand hiervoor is 50 meter. Behalve de bovengenoemde inrichtingen zijn er nog een aantal veehouderijen in het

gebied die op grotere afstand liggen en daarom geen belemmeringen vormen. Met betrekking tot overige omliggende gronden die in gebruik zijn voor agrarische activiteiten, geldt dat op een kortere afstand dan het plangebied al woningen worden toegestaan. De betreffende bedrijven hebben zodoende al rekening te houden met bestaande woningen, welke maatgevend zijn ten opzichte van de nieuwe (verder weg gesitueerde) te realiseren woning in het plangebied. De nieuwe woning in het plangebied, zal bovendien de agrarische bedrijven daardoor niet verder in de bedrijfsvoering belemmeren dan reeds het geval is. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de burgerwoning kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat.

Woningen in de omgeving van het plangebied

Tot slot geldt dat de burgerwoning binnen het plangebied in dit kader maatgevend is ten opzichte van omliggende woningen die buiten het plangebied gesitueerd zijn. De binnen het plangebied beoogde verblijfsrecreatie en horeca activiteiten zijn toelaatbaar naast woningen, zoals reeds beschreven onder het kopje 'Inpasbaarheid functiemenging binnen het plangebied'. Ook voor omliggende woningen (zoals de woning aan Herenweg 43) vormt deze bedrijvigheid binnen het plangebied zodoende geen belemmering.

Conclusie

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

4.12 M.e.r.-beoordeling

Kader

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

Relatie tot bestemmingsplan

In eerste instantie dient beoordeeld te worden of het Besluit m.e.r. van toepassing is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een toevoeging van verblijfsrecreatie met horeca en een (burger)woning. Op de verblijfsrecreatie is categorie D.10 uit bijlage D van het Besluit m.e.r. van toepassing:

	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder de genoemde gevallen. De beoogde ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, waardoor met een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden volstaan. Het bevoegd gezag beoordeelt of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit gebeurt aan de hand van wettelijke beoordelingscriteria:

1. *De kenmerken van de activiteit;*
2. *De plaats van de activiteit;*
3. *De kenmerken van mogelijke effecten.*

De criteria worden nader toegelicht in Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen kan worden geconcludeerd dat er geen volledige milieueffectrapportage hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

Conclusie

Het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Opgemerkt wordt dat enkele voorwaardelijke verplichtingen (o.a. met betrekking tot realisatie van het geluidsscherm en het uitvoeren van nader bodemonderzoek) zijn opgenomen in de algemene regels. De algemene regels gelden voor alle bestemmingen uit het plan.

Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van de diverse bestemmingen en aanduidingen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Het overgrote deel van het plangebied is bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatie, een jachthaven en verblijfsrecreatieve onderkomens mogelijk. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen worden daarnaast ook recreatie-arken, horeca en een bedrijfswoning toegestaan. Horeca is toegestaan tot categorie 2, zoals opgenomen in artikel 1.28 van de regels. De omvang van de diverse functies is in de specifieke gebruiksregels waar nodig nader begrensd. Uiteraard zijn ook bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals een receptie, havenkantoor, parkeervoorzieningen en groen. In lijn met het geldende bestemmingsplan, worden ook ondergeschikte evenementen mogelijk gemaakt. Ondergeschikt wil zeggen: gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegestane hoofdfuncties (zoals dagrecreatie, jachthaven of horeca). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat onverminderd gemeentelijke regels op evenementen van toepassing zijn. Op basis van de bepalingen uit de APV kan dan ook een evenementenvergunning of melding nodig zijn voor het organiseren van ondergeschikte evenementen. Ter plaatse van het beoogde hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. Maximale bouw- en goothoogten zijn in de regels vastgelegd. De recreatie-appartementen (verblijfsrecreatieve onderkomens) worden uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, aangezien deze in het hoofdgebouw beoogd zijn. Voor de recreatie-arken op het water is een aparte regeling in de bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie zijn steigers toegestaan voor toegang tot de recreatie-arken en ligplaatsen op het water. Voor het bouwen van de bedrijfswoning zijn aparte bouwregels opgenomen. Voor het gebruik van terrassen bij horeca is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het stemgeluid te allen tijde wordt meegewogen bij het bepalen van de geluidniveaus (zoals ook reeds toegelicht in paragraaf 4.6 Geluid).

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voortuinen bij de woonbestemmingen. Een en ander ter voorkoming van onevenredige gebruiksmogelijkheden in het voorerfgebied.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor een deel van de Herenweg in het plangebied.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor het open water in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van steigers en openbare recreatieve voorzieningen en gebruiksregels voor het afmeren en aanleggen van (plezier)vaartuigen. Binnen deze bestemming zijn tevens bruggen toegestaan.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is conserverend overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze bestemming is toegekend aan het zuidelijk deel van het plangebied waar een bestaande (en te handhaven) woning gesitueerd is. Voor de woning is een aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is toegekend aan de nieuw te realiseren (burger)woning. Maximale bouwen- en goothoogten zijn in de regels vastgelegd. Naast wonen, zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen. Het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor ingebruikname van de nieuwe woning is een voorwaardelijke verplichting inzake bodem opgenomen, om de bodemkwaliteit ter plaatse te borgen.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 3

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

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming voorziet in een beschermingsregeling voor de waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen deze zone dient nader advies ingewonnen te worden bij het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bewonersinformatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft op 23 november 2021 een bewonersavond plaatsgevonden, om omwonenden te informeren over de beoogde plannen. Er was gelegenheid voor aanwezigen om vragen te stellen over de beoogde plannen. Naar aanleiding van de bewonersavond zijn de plannen bovendien op diverse onderdelen aangescherpt. Zo is de inrit van het plan meer naar het zuiden verplaatst en de burgerwoning meer naar het noorden verplaatst. Op 12 april 2023 heeft een tweede bewonersavond plaatsgevonden. Hier zijn de plannen nogmaals toegelicht en was ruimte voor de aanwezigen om vragen te stellen. Tijdens de zienswijzenperiode heeft een derde bijeenkomst plaatsgevonden op 22 januari 2024. Verslaglegging van de participatiebijeenkomsten is opgenomen in Bijlage 15 bij deze toelichting.

7.2 Juridische procedures

Bestuurlijk vooroverleg

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

Voorliggend bestemmingsplan is met de volgende overlegpartners gedeeld:

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

Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Er is geen sprake van strijdige provinciale belangen.

Hoogheemraadschap van Rijnland heeft verzocht tot aanvullende gegevens, om te kunnen beoordelen in hoeverre het plan gevolgen heeft voor de noordelijke waterkering. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende gegevens aangeleverd en heeft overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden om de plannen nader toe te lichten en te verfijnen. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig.

Veiligheidsregio Hollands Midden heeft advies uitgebracht in het kader van externe veiligheid, zoals reeds toegelicht in paragraaf 4.8 van deze toelichting. Naar aanleiding van het advies in een regel in dit bestemmingsplan opgenomen om uitschakelbare mechanische ventilatie te borgen.

Zienswijzen

Een bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in Bijlage 16 Nota van beantwoording zienswijzen. Hierbij is aangegeven of en hoe de zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar deze nota.

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

