

bestemmingsplan

Waterloospolder 2, Oud Ade

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPWATERLOOSPOLDER2-VAS1

Datum: 2022-03-15

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR190372

Opdrachtgever: Stili Architectuur

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Milieu	22
4.3 Water	28
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.5 Verkeer en parkeren	31
5 Economische uitvoerbaarheid	33
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	34
6.3 Verslag zienswijzen	35
7 Juridische planbeschrijving	36
7.1 Algemeen	36
7.2 Verbeelding	36
7.3 Planregels	36
7.4 Wijze van bestemmen	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een recreatiewoning te realiseren in het oostelijke gedeelte van de schaapschuur achter op het perceel aan de Waterloospolder 2 te Oud Ade.

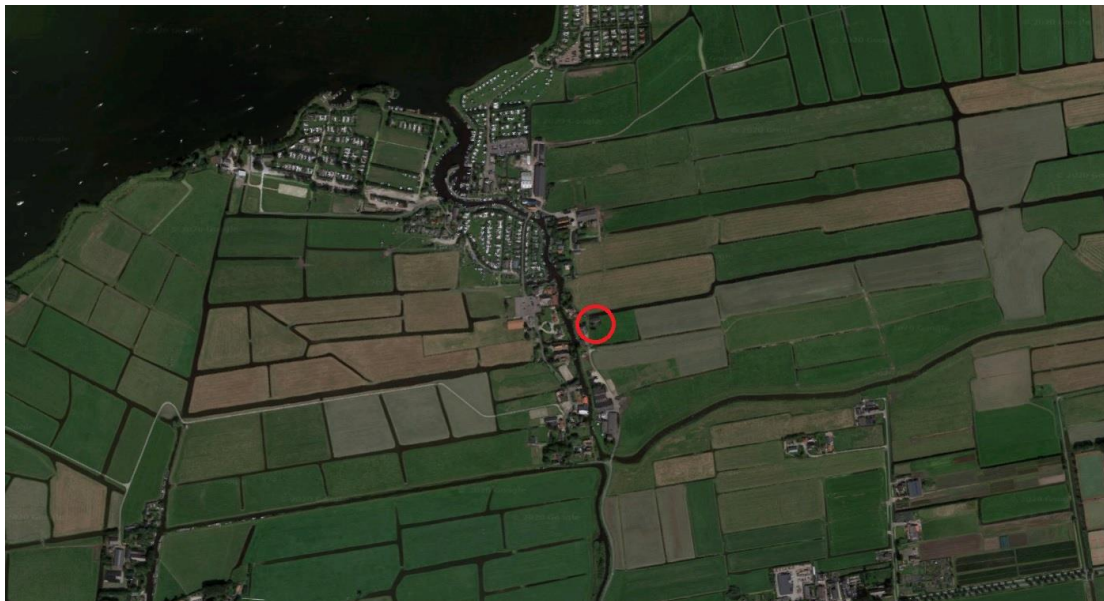
Op 15 mei 2019 heeft het college een besluit genomen op het principeverzoek voor de beoogde ontwikkeling aan de Waterloospolder 2. Burgemeester en wethouders hebben een positieve grondhouding ingenomen op het ingediende principeverzoek waarbij een deel van de schaapschuur omgebouwd wordt tot een recreatiewoning. Daarnaast wordt gelijktijdig met de realisatie van de recreatiewoning de asbesthoudende beplating van het dak van het overige deel van de schaapschuur gesaneerd.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 17 juni 2013. De betreffende gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Om de beoogde recreatiewoning juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende initiatief is gelegen achter op het perceel aan de Waterloospolder 2 te Oud Ade. De planlocatie maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend onder de gemeente Alkemade, sectie E, perceelnummer 87.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 17 juni 2013. De navolgende afbeelding toont een afbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West' met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied beschikken over de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf en het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties. De planlocatie is voorzien van een bouwvlak. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Daarnaast beschikken de gronden over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De beoogde ontwikkeling van een recreatiewoning past niet binnen mogelijkheden van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Om de recreatiewoning juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 op de maatschappelijke haalbaarheid, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische planopzet beschreven.

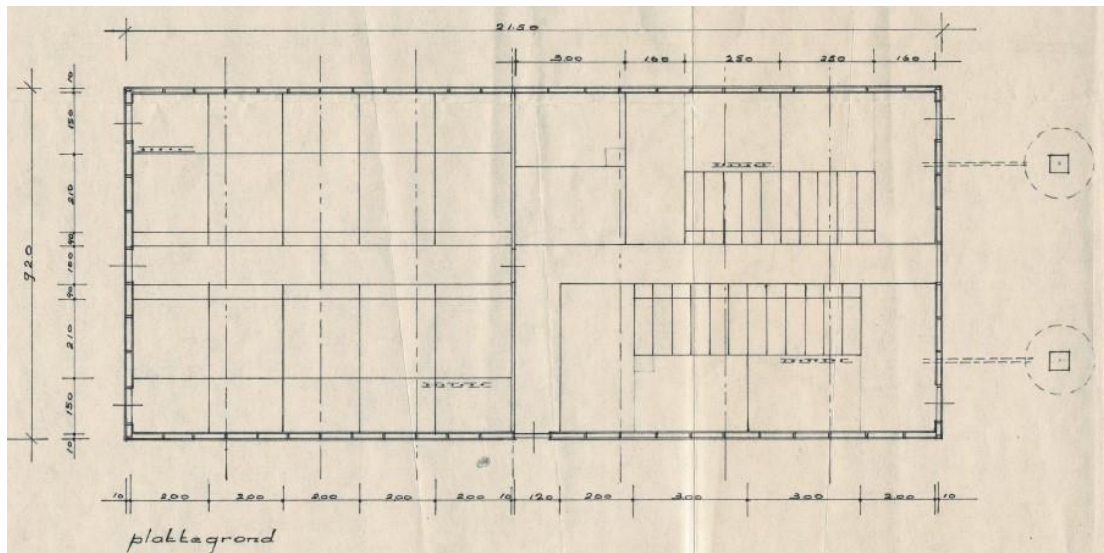
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat er achter op het perceel van de Waterloospolder 2 te Oud Ade een oude schaapschuur. Inmiddels wordt de schaapschuur niet meer gebruikt voor agrarische activiteiten. De schaapschuur heeft een oppervlakte van ca. 200 m².

Ten westen van de schaapschuur bevindt zich een recreatiewoning en verder ten noordwesten een camping. Aan de overzijde van het water, aan de Boekhorsterweg, zijn voornamelijk woningen aanwezig.

De navolgende afbeelding toont een plattegrond van de schaapschuur.



Plattegrond schaapschuur

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van de bestaande schaapschuur omgebouwd tot een recreatiewoning. De nieuwe recreatiewoning wordt gerealiseerd aan de oostzijde van de schaapschuur en krijgt een oppervlakte van circa 90 m². De recreatiewoning is voorzien van de nodige voorzieningen, zoals een badkamer, keuken, etc. Het westelijke gedeelte van de schaapschuur blijft behouden en wordt enkel gebruikt voor opslag. Het dak (asbest) wordt vervangen. Voor dit gedeelte van de schaapschuur blijft de agrarische bestemming behouden.

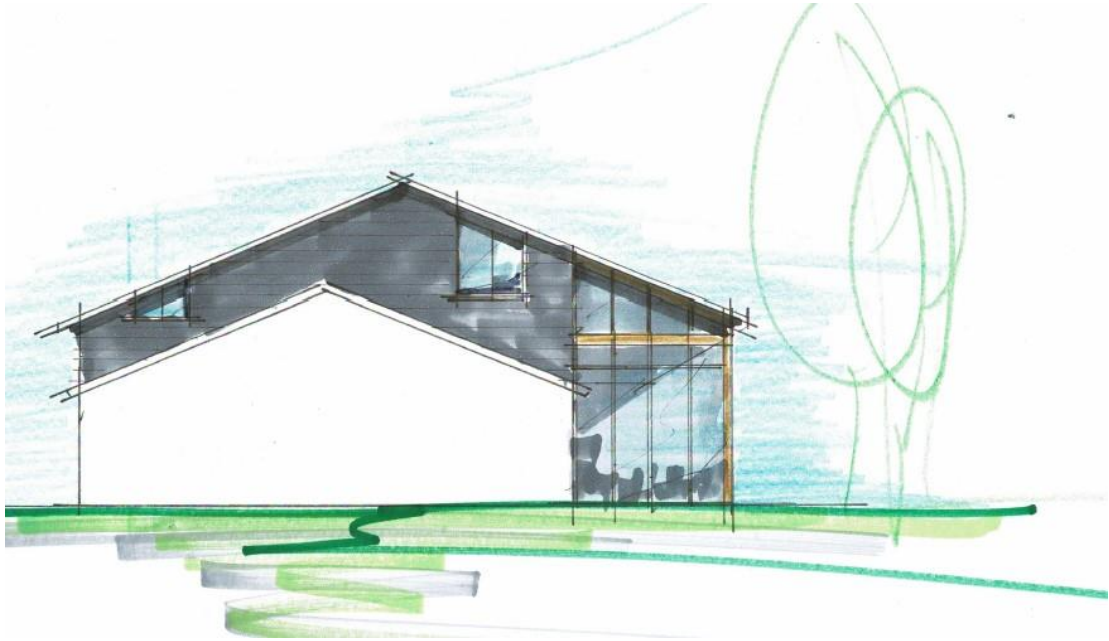
De navolgende afbeeldingen tonen de locatie en een plattegrond van de nieuwe recreatiewoning.



Locatie recreatiewoning (bron: Stili)



Plattegrond recreatiewoning (bron: Stili)



Impressie recreatiewoning (bron: Stili)



3D impressie recreatiewoning (bron: Stili)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt slechts één recreatiewoning mogelijk gemaakt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Om die reden is verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

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

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor het behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. De realisatie van de recreatiewoning zal geen invloed hebben op de diepe veenpakketten en bodemdaling. Daarnaast staat op de plek van de beoogde recreatiewoning in de huidige situatie een schaapschuur.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in een veen(weide)gebied. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. De volgende richtpunten horen bij het veen(weide)gebied:

- 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.

Met de beoogde ontwikkeling verandert het verkavelingspatroon niet. Er worden geen nieuwe sloten gegraven of gedempt. Doordat de nieuwe recreatiewoning in de bestaande schaapschuur wordt gerealiseerd, blijven de bestaande structuren en de openheid behouden.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. Relevante ambities bij de blokverkaveling zijn het handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling, instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing en nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting. De nieuwe recreatiewoning wordt ter plaatse van de bestaande schaapschuur gerealiseerd. Hiermee vindt er geen verdichting plaats. Tevens blijft de huidige verkaveling behouden en worden er geen sloten gedempt of gegraven.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

De veengebieden zijn in het provinciaal beleid aangewezen als 'belangrijk weidevogelgebied'. Hier komen de grootste concentraties van weidevogels voor. Ook rond het plangebied ligt een weidevogelgebied. Echter ligt het plangebied zelf niet in het weidevogelgebied. Weidevogelgebieden dienen behouden te blijven als aantrekkelijk broed- en foerageergebied voor vogels. De aanwezigheid van water- en weidevogels draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied. Deze worden (extra) beschermd binnen de natuur- en weidevogelgebieden. De ontwikkeling zorgt niet voor het verkleinen of verstoren van het weidevogelgebied. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de nieuwe recreatiewoning in het oostelijke gedeelte van de bestaande schaapschuur gerealiseerd wordt.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Op deze kaart is het plangebied aangewezen als 'Kroonjuweel Kagerplassen en molens'. Kroonjuweel Kagerplassen heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. Het onregelmatige verkavelingspatroon heeft haar oorsprong in kronkelige veenstromen. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. Voor de kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. De kwaliteiten en karakteristieken van het gebied blijven behouden met de beoogde ontwikkeling. Door de realisatie van de nieuwe recreatiewoning vindt er een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving plaats.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Het beoogde initiatief past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a). De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande kavelstructuren en betreft de ontwikkeling van slechts één recreatiewoning. Daarmee past de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Bij het voorgenomen plan is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat bij onderhavig initiatief geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sub b niet van toepassing. Bovendien betreft het hier geen locatie groter dan 3 hectare. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Kroonjuweel cultureel erfgoed

Het plangebied ligt binnen de beschermingscategorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier niet toegestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en daarbij aansluit op de ruimtelijke kwaliteit. In [toelichting paragraaf 3.2.1](#) is ingegaan op de kwaliteitskaarten en gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de recreatiewoning passend is in de omgeving en aansluit op de bestaande gebiedsidentiteit. In [toelichting paragraaf 4.4.2](#) wordt nader ingegaan op de ligging binnen het kroonjuweel 'Kagerplassen en Molens'.

Groene buffer

Naast beschermingscategorie 1 geldt voor het plangebied ook beschermingscategorie 2. Ook hier geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn toegestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en daarbij aansluit op de ruimtelijke kwaliteit.

Voor zowel beschermingscategorie 1 als 2 geldt dat de beoogde ontwikkeling nauwelijks invloed zal hebben op de gebiedsidentiteit en ruimtelijke kwaliteit. Met de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaande schaapschuur die in een matige staat verkeerd. Daarnaast past een recreatieve verblijfsbestemming in de omgeving. Zoals hiervoor benoemd zal de ontwikkeling bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het plangebied, maar ook de omgeving.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

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

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

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

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

Gebiedstypen

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied', aan een agrarisch lint. In het buitengebied zijn er enkele linten die door de jaren heen zijn ontstaan en zich onderscheiden van het open landschap door een hogere bebouwingsdichtheid. Naast de agrarische activiteiten kennen ze ook woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen. Binnen de linten is er dan ook ruimte voor recreatieve activiteiten. Daarbij moet wel de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd.

Met het voorliggende plan wordt een recreatiewoning gerealiseerd, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve mogelijkheden in het gebied. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

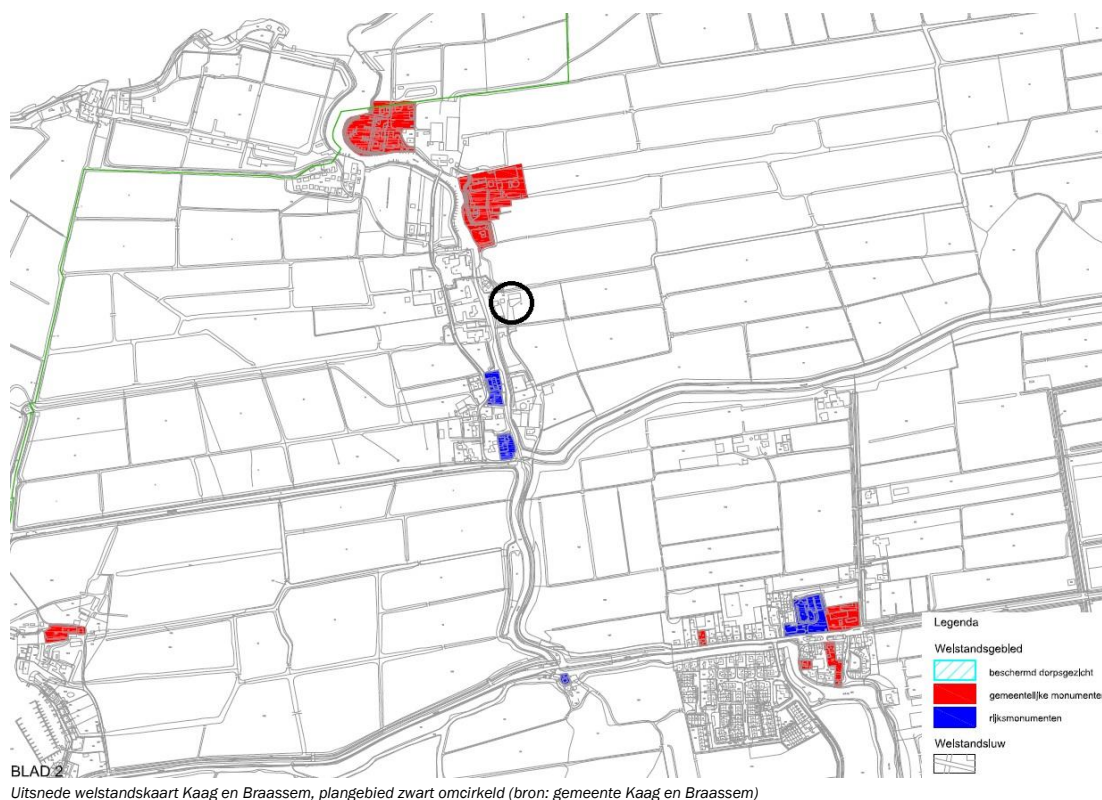
3.3.2 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de Welstandskaat van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied aan de Waterloospolder te Oud Ade in welstandsluw gebied ligt en geen monumentale status heeft. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de welstandskaat.



Uitsnede welstandskaat Kaag en Braassem, plangebied zwart omcirkeld (bron: gemeente Kaag en Braassem)

Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. De Welstandsnota vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de recreatiewoning.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het globale bestemmingsplan en past binnen de geldende milieuwetgeving. Hiermee wordt aangetoond dat onderhavig project uitgaat van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

De planlocatie ligt in het buitengebied van Kaag en Braassem, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Wel is er sprake van een activiteit die genoemd is in kolom 1 (D9. Landinrichting), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van een functiewijziging van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat de drempelwaarde niet overschreden wordt, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van

een activiteit waarvoor een (vorm) m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming. Hiermee is er sprake van een bestemmingswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (9 december 2020, Grondslag, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Bodemonderzoek

In de grond is naast enkele lichte verhogingen aan zware metalen en PAK, het gehalte aan zink plaatselijk matig verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten. Deze verhogingen geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Asbestonderzoek

In de bovengrond is zowel visueel als analytisch asbest aangetroffen. Voor de bodem is voor één van de gaten een indicatief asbestgehalte bepaald van 135 mg/kg ds (worst case). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond. In de overige gaten overschrijdt het gehalte aan asbest de toetswaarde voor het uitvoeren van een nader onderzoek niet.

Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen en de verontreiniging verder af te perken. Op basis van de huidige gegevens kan worden gesteld dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Nader asbestonderzoek

Op 13 september 2021 is het nader asbestonderzoek uitgevoerd (13 september 2021, Grondslag, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Met het nader asbestonderzoek is de planlocatie onderverdeeld in twee ruimtelijke eenheden, de verdachte bovengrond (RE1) en de onverdachte ondergrond (RE2). Beide eenheden zijn nader onderzocht op de aanwezigheid van asbest door middel van het graven van sleuven. Omdat tijdens het onderzoek het asbest binnen RE1 heterogeen aanwezig bleek te zijn, is voor de monsternamen onderscheid gemaakt in RE1A (met visueel asbestverdacht materiaal) en RE1B (zonder asbestverdacht materiaal).

Met het nader onderzoek is het gemiddelde gehalte aan asbest per RE bepaald. Ter plaatse van RE1A, de verdachte bovengrond met bijmenging, is een asbestgehalte aangetoond dat de interventiewaarde overschrijdt. Ter plaatse van RE1B, de bovengrond zonder bijmenging en ter plaatse van RE2, is geen asbest aangetoond. Het gehalte aan asbest in de ondergrond (RE2) overschrijdt de interventiewaarde niet.

RE1A betreft sleuf SL02. Het asbest is aangetoond in de sterk puinhoudende bovengrond tot een diepte van 0,3 m-mv. Het asbest is aangetroffen in zowel de grove fractie als de fijne fractie. De omvang van de verontreiniging met asbest ter plaatse van RE1A wordt geschat op 6 m³/10 ton (13 x 1,6 x 0,3 m). De sterke verontreiniging is enkel aanwezig ten oosten van de schuur, waar sterke puinbijmengingen aanwezig zijn.

De asbestverontreiniging ter plaatse van RE1A betreft een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet Bodembescherming. Op basis van het Protocol Asbest (Circulaire Bodemsanering) kan worden afgeleid dat de asbestverontreiniging bij het huidige gebruik niet leidt tot een onaanvaardbaar risico. De verontreiniging kan worden beschouwd als een 'geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan sanering niet spoedeisend is'. De verontreiniging is ontstaan voor 1 juli 1993, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risicoanalyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht. De asbestverontreiniging dient in het kader van de omgevingsvergunning gesaneerd te worden conform het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Een recreatiewoning is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en strikt genomen is akoestisch onderzoek niet vereist. Los daarvan is het plangebied niet gelegen binnen de onderzoekszone van een weg, spoorlijn of geluidgezoneerd industrieterrein. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan maakt de ontwikkeling van slechts één recreatiewoning mogelijk. Hiermee is het project aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal $17 \mu g/m^3$, $9 \mu g/m^3$ en $15 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één recreatiewoning. Er dient getoetst te worden of de beoogde recreatiewoning geen belemmeringen veroorzaakt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is er bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Rond het plangebied zijn woon-, recreatie- en bedrijfsbestemmingen te vinden. Daarnaast ligt het plangebied aan een bebouwingslint. Het plangebied kan dan ook getypeerd worden als het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen daarom, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstep verlaagd worden.

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich gronden met een horecafunctie. Voor de horeca geldt de maximale milieucategorie 2, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m geldt. Met een afstand van ca. 70 m tussen de horeca en recreatiewoning wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand.

Op een afstand van ca. 130 m ten zuiden van de beoogde recreatiewoning bevindt zich een bedrijfsbestemming. Volgens het geldende bestemmingplan 'Buitengebied West' zijn hier bedrijven tot en met de milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Ook hier wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand.

Het westelijke gedeelte van de schaapschuur zal na de realisatie van de recreatiewoning in gebruik genomen worden ten behoeve van opslag. Hierdoor zal de schaapschuur niet meer intensief gebruikt worden en zal er ter plaatse van de recreatiewoning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

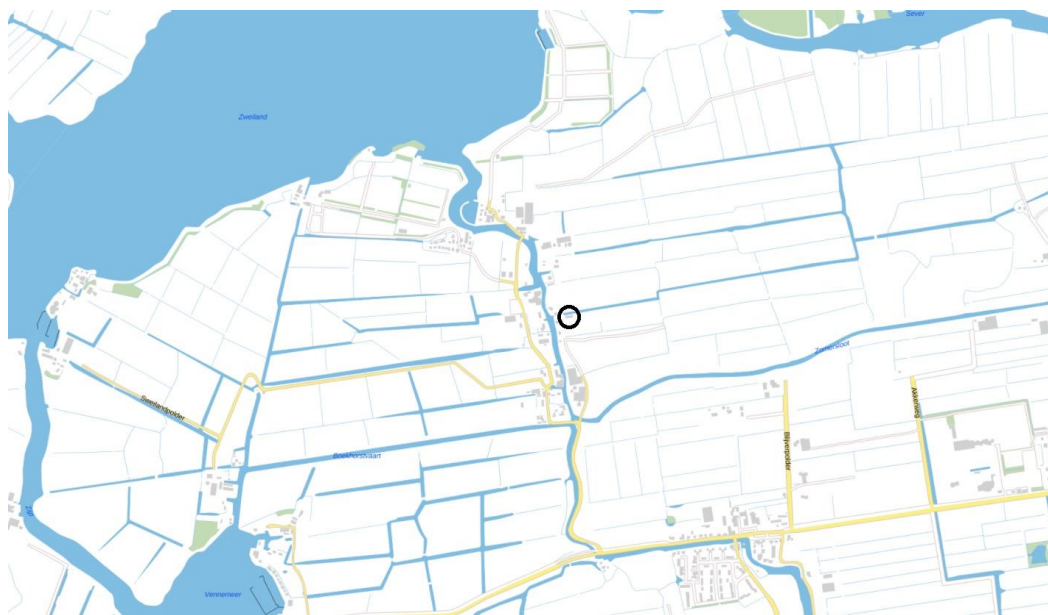
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling van de recreatiewoning is er sprake van een kwetsbaar object. Daarom dient de externe veiligheid voor de beoogde ontwikkeling getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn.

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen LT3 geldt voor de A4 een effectengebied van meer dan 4.000 m. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 2.800 m uit de as van de A4 en is daarmee gelegen binnen het effectengebied van de A4. Het uitvoeren van een nieuwe risicoberekening is niet noodzakelijk, omdat de afstand tot de A4 meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art. 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de planlocatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van

een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. De aanwezige personen in een recreatiewoning zijn over het algemeen zelfredzaam. De veiligheidsregio adviseert om de mechanische ventilatie eenvoudig en centraal uit te kunnen schakelen en rookmelders te plaatsen voor een snelle alarmering.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Bij sloop van bebouwing moet er getoetst worden aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Verantwoord moet worden dat er geen schade aan beschermde soorten en/of gebieden veroorzaakt wordt met de ontwikkeling. Doordat er met het onderhavige initiatief bebouwing omgebouwd wordt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (20 november 2020, Blom Ecologie BV, zie [bijlagen bij toelichting 3](#)).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van de huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet (jaarrond) beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Het aanvullend onderzoek naar de huismus is inmiddels uitgevoerd. Gebleken is dat op locatie geen nestlocaties aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Strategische reservering natuur. De planlocatie ligt naast een Belangrijk weidevogelgebied welke buiten het NNN valt. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden mogelijk zijn, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. De waarden worden met het voorliggende plan niet aangetast. Er zijn rond het plangebied karakteristieke landschapselementen aanwezig, waarvoor een compensatieplicht geldt. Zo dienen knoetiken één op één herplant te worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Aanvullend onderzoek huismus

Op basis van de technische inspectie (zie: [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4) en de eerder uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming is gebleken dat in de geïnspecteerde schuur geen nestlocaties aanwezig zijn van de huismus. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van de verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Om te voorkomen dat huismussen zich tussen het moment van inspectie en de herontwikkeling alsnog op locatie vestigen wordt geadviseerd om alle dakranden en potentieel geschikte openingen af te dichten met purschuim of andere vogelwerende middelen. Ter behoud van de potentie voor de huismus om hervestiging in de beoogde situatie in principe mogelijk te maken, wordt geadviseerd om voorzieningen voor de huismus (en eventueel vleermuizen) op te nemen in het nieuwe bijgebouw (natuurinclusief bouwen). Enkele doeltreffende voorzieningen zijn (nest)kasten, vogelvide en vogelpannen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en beleidsregels 2015

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versies betreffen de Keur Rijnland 2015 en de Uitvoeringsregels Keur 2015.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor de beoogde recreatiewoning wordt gebruik gemaakt van een gedeelte van de bestaande schaapschuur. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Met de realisatie van de recreatiewoning zal dan ook geen sprake zijn van een toename van meer dan 500 m² aan verharding. Daarnaast worden er geen watergangen gedempt. Om die reden is watercompensatie niet noodzakelijk.

Waterkeringen

Ten westen van het plangebied ligt een waterkering. Echter vindt de beoogde ontwikkeling niet plaats binnen de beschermingszone van deze waterkering. De waterkering vormt daarmee geen belemmering.

Riolering en afkoppeling

De nieuwe recreatiewoning wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke riolsysteem. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Hierbij worden geen uitlopende materialen gebruikt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

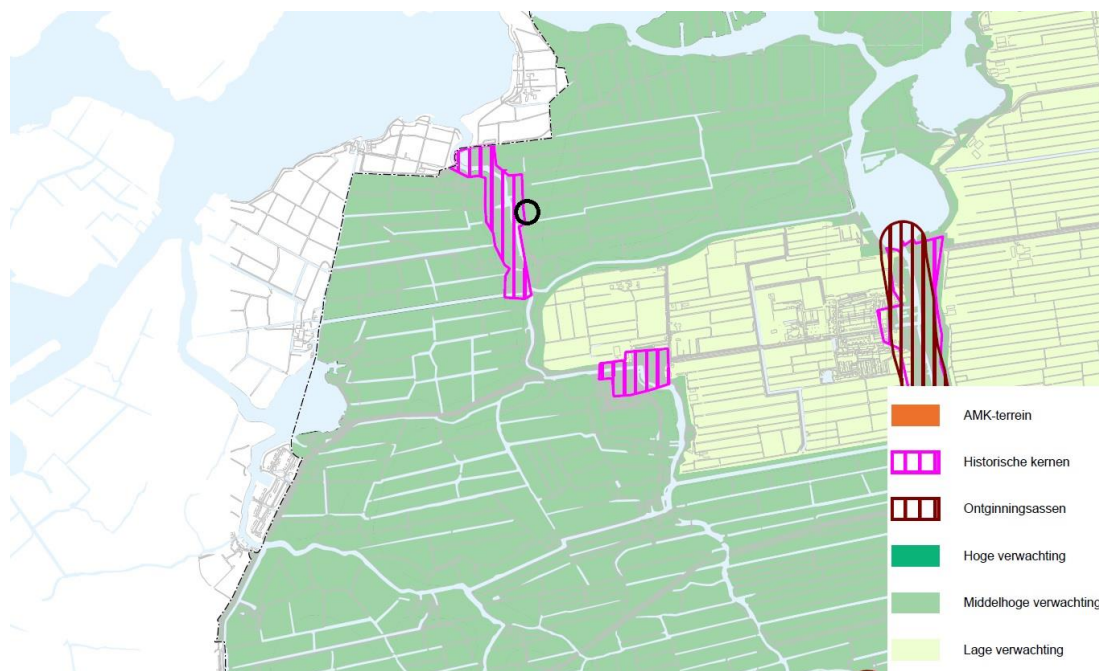
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (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'.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft een archeologische beleidskaart op laten stellen voor haar gebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied zwart omcirkeld)

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge verwachting. Voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met de beoogde ontwikkeling worden deze normen niet overschreden. Daarnaast wordt de nieuwe recreatiewoning ter plaatse van de bestaande schaapschuur gerealiseerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarde te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een karakteristiek gebied. Tevens zijn er binnen het plangebied geen karakteristieke panden en/of monumenten aanwezig. Wel is de planlocatie gelegen binnen de grenzen van het kroonjuweel 'Kagerplassen en Molens'.

Deze gebiedseenheid heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. Het plassengebied was oorspronkelijk een laag en moerassig gebied doorsneden door kronkelige veenstromen: de Oude Ade, Warmonderleede, Zijl en Ade. Het onregelmatige verkavelingspatroon is hiervan afgeleid. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. De Kagerplassen zijn samengesteld uit natuurlijke meren van voor de ontginning en meren die door oeverafslag en erosie van de veenstromen zijn ontstaan.

Uitgangspunten bij ontwikkelingen zijn dat zowel de structuur als de fysieke elementen behouden en versterkt moeten worden. De bestaande structuren blijven met de beoogde ontwikkeling behouden. Zo worden er geen watergangen gedempt of gegraven. Daarnaast wordt een in matige staat verkerende schaapschuur opgeknapt en voorzien van een recreatiewoning. Het toevoegen van een recreatiewoning zorgt voor een betere beleving van de aanwezige cultuurhistorische waarde.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling van de recreatiewoning aan de Waterloo-spolder 2 te Oud Ade moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn voor het aspect verkeer. Om die reden is aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' bekeken wat de verkeersgeneratie van de recreatiewoning is. Het plangebied bevindt zich in een 'weinig stedelijk' gebied in het 'buitengebied'. Voor de recreatiewoning wordt uitgegaan van de categorie 'bungalow (huisjescomplex)'. Voor de recreatiewoning geldt een verkeersgeneratie van 2,7 voertuigbewegingen per etmaal. Gelet op deze minimale toename van het aantal verkeersbewegingen kan dit opgevangen worden met de bestaande verkeersstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft de 'Nota parkeernormen 2018' opgesteld om voor de gehele gemeente de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Voor een recreatiewoning (bungalow) geldt in het 'buitengebied' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen. Op het terrein rond de beoogde recreatiewoning is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 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. 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.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

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

Participatie

De omwonenden zijn mondeling op de hoogte gesteld door de initiatiefnemer. De omwonenden hebben laten weten geen bezwaar te hebben en zijn positief over de ontwikkeling.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Op 16 april 2021 is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening verstuurd naar vooroverlegpartners.

Reacties zijn ontvangen van hoogheemraadschap van Rijnland, Veiligheidsregio Hollands Midden, Omgevingsdienst West-Holland en Provincie Zuid-Holland. De opmerkingen zien hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie (in cursief) voorzien.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland (mail d.d. 22 april 2021)

Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding en de werkzaamheden kunnen zonder watervergunning uitgevoerd worden.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2. Veiligheidsregio Hollands Midden (brief/advies d.d. 26 april 2021)

Op basis van de ingediende documenten zijn er ten aanzien van de fysieke veiligheid een aantal aandachtspunten.

De aandachtspunten en het advies is verwerkt in paragraaf 4.2.5 Externe veiligheid.

3. Omgevingsdienst West-Holland (mail d.d. 10 mei 2021)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft naar aanleiding van de beoogdeling van de ter beschikking gestelde informatie het volgende geconcludeerd:

- De paragrafen 4.2.2 Geluid, 4.2.3 Luchtkwaliteit en 4.2.5 Externe veiligheid van de toelichting zijn akkoord.
- De paragrafen 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland, 4.1 Milieueffectrapportage, 4.2.1 Bodem en 4.2.4 Milieuzonering van de toelichting moeten aangepast worden.
- Er hoeft geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.
- De planregels en verbeelding zijn akkoord.
- Er moet een aanvullend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd worden.
- De quickscan Wnb moet worden aangepast

De paragrafen 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland, 4.1 Milieueffectrapportage, 4.2.1 Bodem, 4.2.4 Milieuzonering en 4.2.6 Ecologie zijn aan de hand van het advies van de Omgevingsdienst aangepast. Tevens is er een aanvullend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd en heeft er een huismusinspectie plaatsgevonden. De uitkomsten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

4. Provincie Zuid-Holland (mail d.d. 14 juni 2021)

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven met de ruimtelijke ontwikkeling in te stemmen. De toegestuurde tekeningen (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)) geven voldoende informatie en houvast om positief te kunnen adviseren. Wel wordt aandacht gevraagd voor het feit dat nieuwe recreatiewoningen buiten recreatieparken in principe ongewenst zijn, vanwege het risico op permanente bewoning. Echter is in de planregels (artikel 3 lid 3) een verbod opgenomen voor permanente bewoning en voert de gemeente een actief handhavingsbeleid.

In paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' is een 3D impressie als afbeelding toegevoegd. Verder hebben de opmerkingen van de provincie niet geleid tot aanpassingen.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 januari t/m 16 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

7.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

7.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Recreatie – Verblijfsrecreatie

De recreatiewoning is voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 4'. Binnen deze bestemming is een onderkomen bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' is een verblijfsrecreatief hoofdgebouw tot een oppervlakte van 90 m² toegestaan. Naast een recreatief onderkomen zijn binnen deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen etc. toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal recreatieve onderkomens' staat het maximaal aantal verblijfsrecreatieve onderkomens aangeduid. In onderhavig geval bedraagt het aantal verblijfsrecreatieve onderkomens één.

Waarde - Archeologie - 1

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij een bouwplan met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.