bestemmingsplan

Vriezekoop 75, Vriezekoop 24 en Kerklaan 53, Leimuiden

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1884.BPVRIEZEKOOP75-VAS1*
Datum:	*2023-09-18*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. van der Made MSc.*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220261*
Opdrachtgever:	*Dhr. Hulsker*

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 8
1.4 Leeswijzer 11
2 Planbeschrijving 12
2.1 Huidige situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 14
3 Beleidskader 18
3.1 Nationaal beleid 18
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 25
4 Haalbaarheid 28
4.1 Milieueffectrapportage 28
4.2 Milieu 29
4.3 Waterhuishouding 38
4.4 Ecologie 41
4.5 Archeologie 42
4.6 Cultuurhistorie 44
4.7 Verkeer en parkeren 44
5 Juridische planbeschrijving 46
5.1 Algemeen 46
5.2 Toelichting 46
5.3 Verbeelding 46
5.4 Planregels 46
5.5 Wijze van bestemmen 47
6 Economische uitvoerbaarheid 48
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 49
7.2 Zienswijzen 49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gronden op het perceel tussen Vriezekoop 73 en 77 te Leimuiden zijn oorspronkelijk in gebruik geweest ten behoeve van sierteelt. Het voornemen is om ter plaatse één vrijstaande woning mogelijk te maken.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend (d.d. 23 februari 2022), die per brief (d.d. 16 juni 2022) onder voorwaarden positief is beoordeeld door het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem.

Om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken dient op één of meerdere percelen 1.000 m² gebouwen, 5.000 m² kassen of 22.500 m² boom- en sierteelt gesaneerd of gesloopt te worden, of een combinatie naar rato daarvan. De sierteeltbestemming wordt vervangen door een woonbestemming waar één vrijstaande woning op gebouwd zal worden in ruil voor het saneren van glastuinbouw en sierteelt op diverse adressen/percelen in de gemeente Kaag en Braassem. De initiatiefnemer heeft voldoende glas en sierteelt verzameld voor één bouwrecht.

Het college heeft enkele voorwaarden gesteld bij dit besluit:

- de woning dient gebouwd te worden conform de voorschriften van het artikel 20 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost';
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- er dienen nadere afspraken gemaakt te worden omtrent het stuk grond van de beoogde kavel dat op een perceel ligt dat eigendom is van de gemeente;
- de functieaanduidingen 'sierteelt' en 'glastuinbouw' dienen volledig te komen te vervallen van de ingebrachte percelen. De eventuele bouwrechten die deze overgebleven aanduidingen nog vertegenwoordigen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling kunnen vastgesteld worden in een overeenkomst.

Bovendien dienen omwonenden en andere belanghebbenden van de betreffende locatie op de hoogte gebracht te worden van deze plannen.

Het initiatief is echter niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

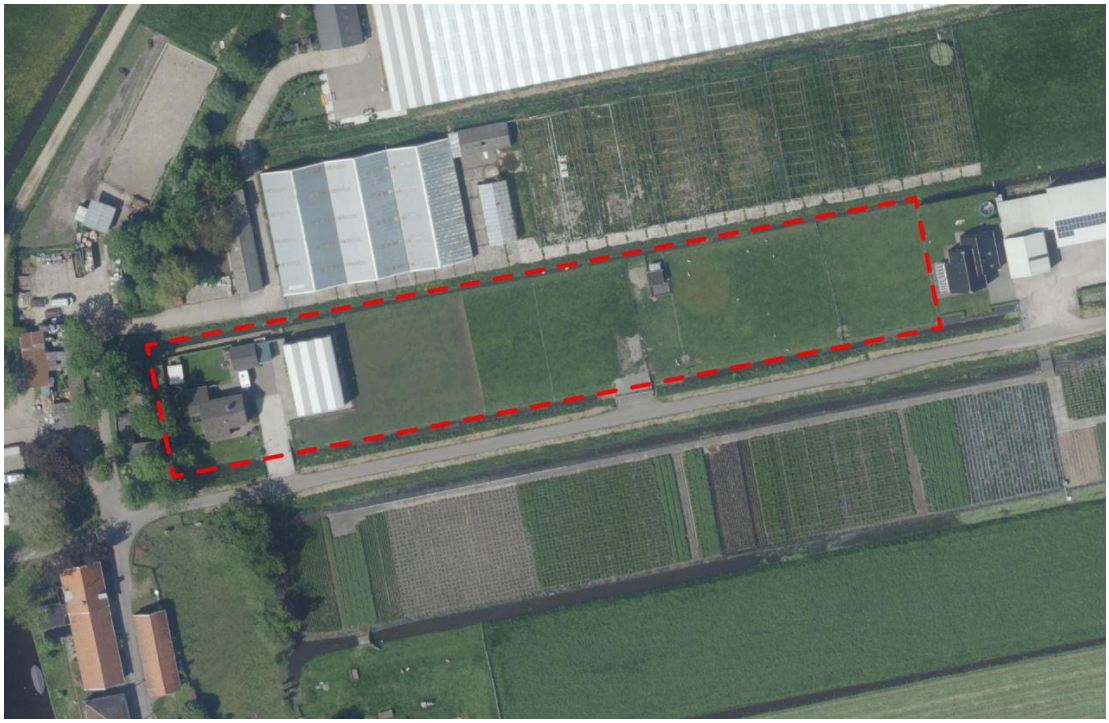
Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan waar een nieuwe woning is beoogd is gelegen aan de Vriezekoop tussen nummer 73 en 77 te Leimuiden, ten zuiden van de rivier de Drecht. Deze locatie bevindt zich nabij het buurtschap Bilderdam. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Leimuiden, sectie C, perceel 2275 (oppervlakte 2.595 m²). Aanvullend daarop maakt de zuidoever van de Drecht, dat kadastraal bekend is onder gemeente Leimuiden, sectie C, perceel 2268 (gedeeltelijk), onderdeel uit van het plangebied.

Navolgende afbeelding geeft het plangebied aan de Vriezekoop 75 (toekomstige nummering) weer, waar met het voorliggende bestemmingsplan een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.

Globale begrenzing plangebied Vriezekoop 75, sectie C perceelnummer 2268 (gedeeltelijk) en 2275 (bron: Google Maps)

Navolgende afbeeldingen geven de percelen weer die onderdeel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling. Op deze percelen worden de glastuinbouw- en sierteeltrechten gedeeltelijk 'wegbestemd'.

Globale begrenzing plangebied Vriezekoop Noord, sectie B perceelnummer 1467, 1679, 1680, 1611 en 1613 (alle gedeeltelijk, bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied Kerklaan 53, sectie A perceelnummer 4404, 4405 en 4406 (Bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is op 28 mei 2018 vastgesteld. De navolgende afbeeldingen tonen fragmenten van de verbeeldingen van de relevante percelen van het geldende bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan ter plaatse van Vriezekoop 75 (perceel C2268 (gedeeltelijk) en C2275) weer.

Verbeelding geldend bestemmingsplan Vriezekoop 75 (plangebied is rood omlijnd), perceel sectie C nummer 2268 (gedeeltelijk) en 2275 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

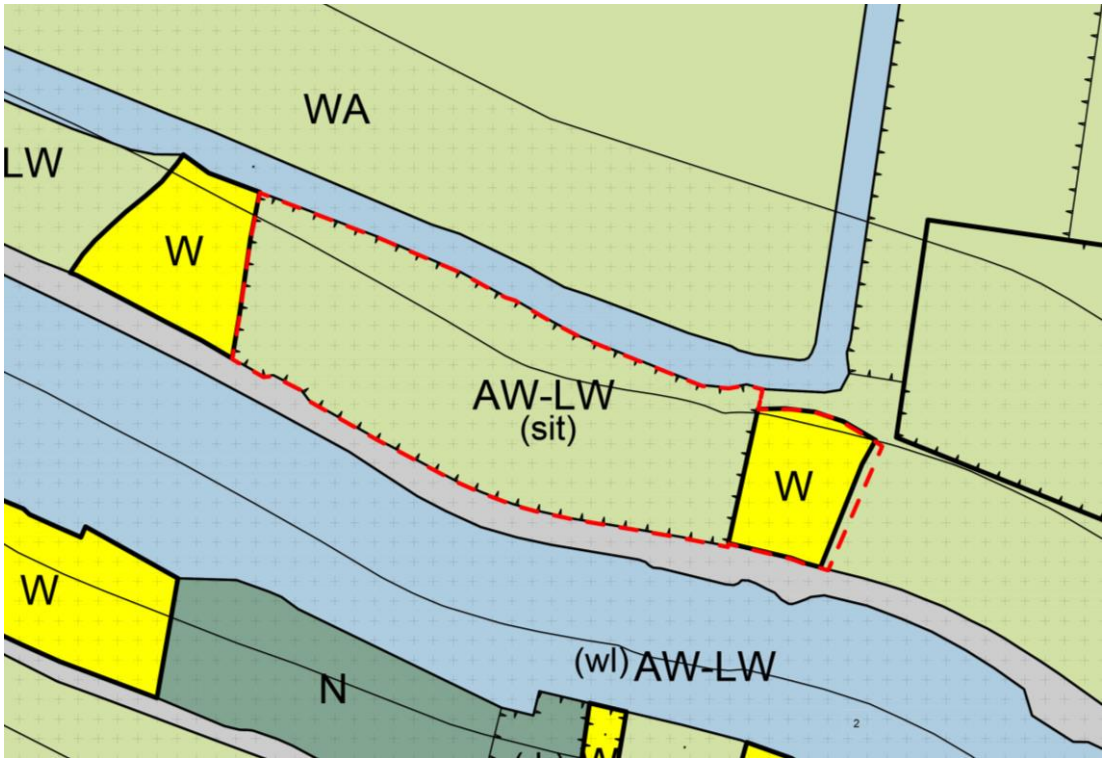
<u>Vriezekoop 75 Leimuiden sectie C nummer 2268 (gedeeltelijk) en 2275</u>
De gronden in de Vriezekoop 75 (percelen C nummer 2268 (gedeeltelijk) en 2275) hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'sierteelt'. De gehele planlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Op basis van het archeologisch onderzoek (Transect, rapport 2047, d.d. 7 februari 2019) bevat deze locatie geen archeologische waarden, waardoor een dubbelbestemming archeologie hier niet noodzakelijk is. Voor het zuidelijke deel is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Aangezien het geldende bestemmingsplan de realisatie van een woning op de betreffende locatie niet toestaat, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Dit perceel zal in zijn geheel bestemd worden als 'Wonen' en de aanduiding 'sierteelt' zal komen te vervallen, om één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Om de bouw van deze vrijstaande woning mogelijk te maken wordt er op meerdere percelen glastuinbouw en sierteelt gesaneerd of gesloopt om aan de ruimte-voor-ruimteregeling te voldoen. De sierteelt- en glastuinbouwbestemmingen zullen worden wegbestemd en op enkele locaties zal een woonbestemming opgenomen worden in ruil voor het saneren van glastuinbouw en sierteelt op diverse adressen/percelen in

de gemeente Kaag en Braassem. De initiatiefnemer heeft voldoende glas en sierteelt verzameld voor één bouwrecht. Deze percelen worden navolgend behandeld.

Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Vriezekoop 24 (percelen 1467, 1679, 1680, 1611 en 1613 (alle gedeeltelijk)) weer.



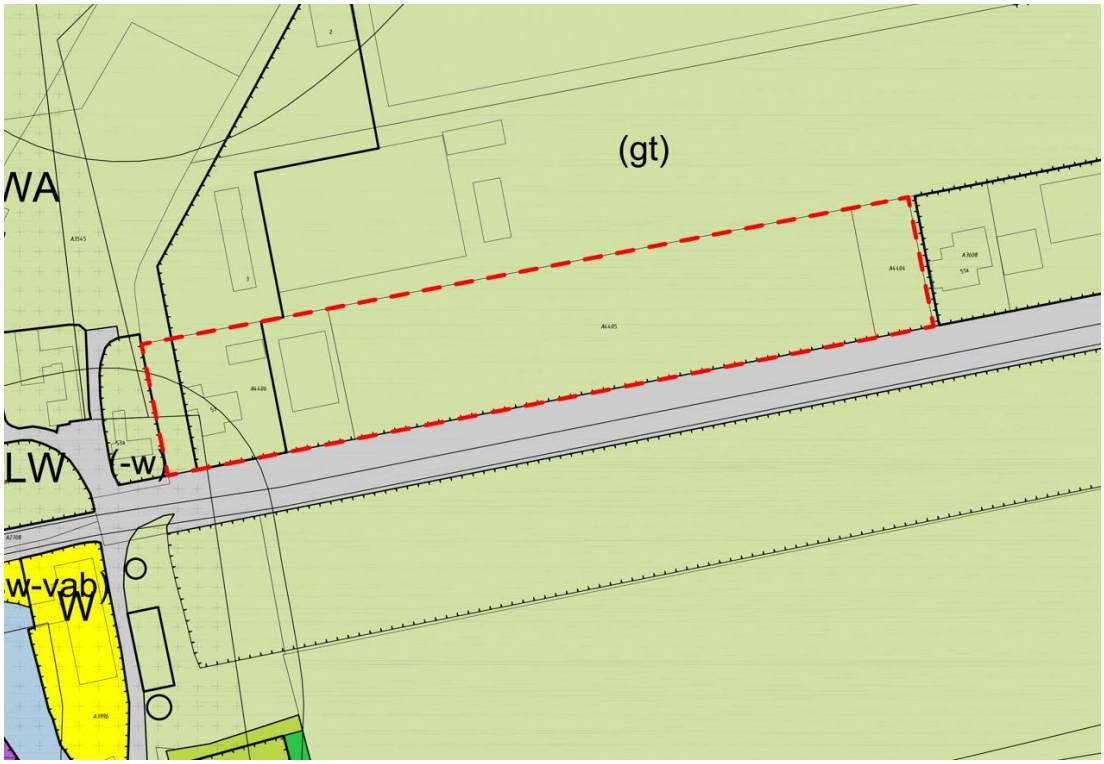
Verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd) percelen sectie B nummers 1467, 1680, 1611, 1613 en 1679 (alle gedeeltelijk, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

<u>Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1467, 1679 en 1680 (alle gedeeltelijk)</u>
De percelen 1467, 1679 en 1680 bevatten nu de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast hebben de percelen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De percelen zijn voorzien van de functieaanduiding 'sierteelt', die zal worden wegbestemd.

<u>Vriezekoop 24 Leimuiden sectie B nummer 1611 en 1613 (alle gedeeltelijk)</u>
Perceel 1611 bevat nu grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast heeft dit perceel ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Bovendien bevat perceel 1611 de functieaanduiding 'sierteelt'. Dit perceel zal in zijn geheel bestemd worden als 'Wonen' en hiermee bij het woonperceel van de Vriezekoop 24 (1613) betrokken worden.

Perceel 1613 bevat grotendeels de enkelbestemming 'Wonen' en een klein gedeelte van het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast bevat dit perceel ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Dit perceel behoudt/krijgt volledig de bestemming 'Wonen'.

Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Kerklaan 53 (percelen 4404, 4405 en 4406) weer.



Verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd) percelen sectie A nummers 4404, 4405 en 4406 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

<u>Kerklaan 53 Leimuiden sectie A nummer 4404, 4404 en 4406</u>
Perceel 4406 bevat nu de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast bevat een deel van dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Dit perceel bevat nu de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Van dit perceel zal de functieaanduiding 'glastuinbouw' worden wegbestemd. Dit perceel zal in zijn geheel bestemd worden als 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De bedrijfswoning zal omgezet worden naar een burgerwoning.

De percelen 4404 en 4405 bevatten nu de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze percelen bevatten nu de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Van deze percelen zal de functieaanduiding 'glastuinbouw' worden verwijderd.

De volgende percelen zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar maken wel onderdeel uit van de ruimte-voor-ruimteregeling.

<u>Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1730 (gedeeltelijk)</u>
Dit perceel bevat nu de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast bevat dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Dit perceel zal worden gesaneerd, en blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' behouden. Om deze reden is dit perceel geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan, maar wel van de ruimte-voor-ruimteregeling.

<u>Herenweg 17 Leimuiden sectie B nummer 1661</u>
Dit perceel heeft nu de enkelbestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan '1e Herziening Buitengebied Oost', vastgesteld op 26 oktober 2020. Dit perceel bevat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Dit perceel maakt geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan, maar wel van de ruimte-voor-ruimteregeling. Voor dit perceel is een zogeheten 'driepartijenovereenkomst' gesloten. In de 'driepartijenovereenkomst' hebben de eigenaren van het perceel Herenweg 17, de initiatiefnemer en de

gemeente Kaag en Braassem vastgelegd dat zij zijn overeengekomen dat initiatiefnemer 0,378 bouwrecht koopt, waarvoor de verkoper 1.890 m² aan kassen dient te slopen.

1.4 Leeswijzer

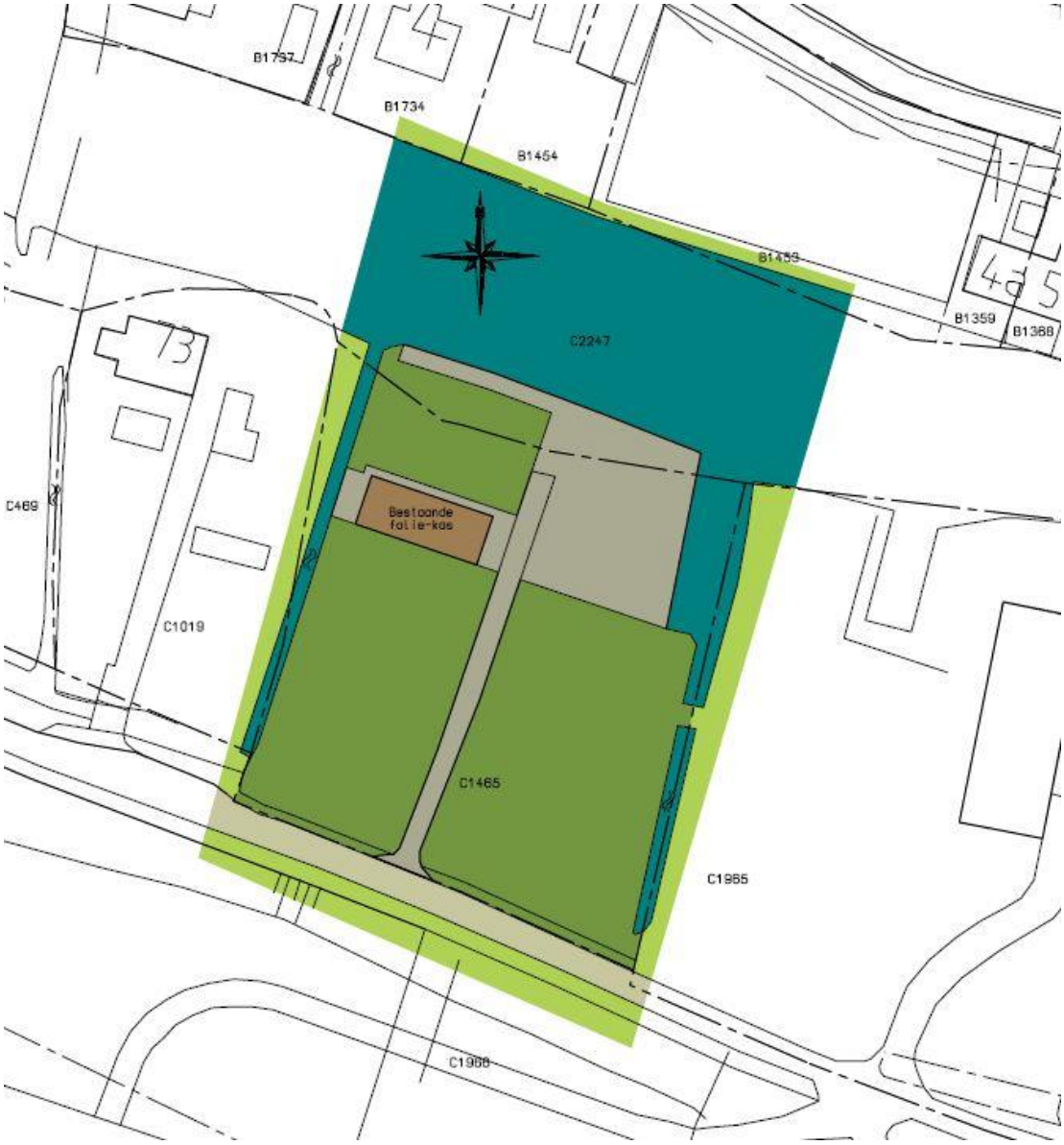
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de participatie, de terinzagelegging en het vooroverleg zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De gronden aan de Vriezekoop tussen 73 en 77 zijn oorspronkelijk in gebruik geweest ten behoeve van sierteelt. Aan de westzijde van het plangebied is een foliekas gesitueerd. Midden op het perceel en in het noordoostelijk deel is verharding aanwezig. Verder is een windsingel (beplanting) aanwezig. Het overige deel van het perceel bestaat met name uit kortgemaaid gras. Aan de zijde van de rivier de Drecht (noordzijde) en aan de oostzijde bevindt zich een steiger. Er zijn watergangen aan de west- en oostzijde van het perceel gelegen, waarbij aan de oostzijde een kleine insteekhaven aanwezig is.

De navolgende afbeeldingen geven een situatietekening en een impressie van het plangebied in zijn huidige situatie weer.



Situatietekening huidige situatie (bron: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, 25 oktober 2018)

Impressie plangebied huidige situatie (bron: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, 11 februari 2019)

Het plangebied wordt ontsloten via de Vriezekoop Zuid, die aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Ten westen van de planlocatie is de woning aan de Vriezekoop 73 gesitueerd.

Het plangebied grenst aan de rivier de Drecht. Aan beide zijden van de rivier de Drecht is aan de Vriezekoop bebouwing aanwezig. Dichter bij het buurtschap Bilderdam, in oostelijke richting vanaf het plangebied, neemt de bebouwingsdichtheid toe. De bebouwing in het buurtschap bestaat uit een combinatie van woningen en bedrijven, terwijl nabij het plangebied woningen en (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig zijn.

De beoogde woning wordt gerealiseerd aan de Vriezekoop 75 (toekomstige nummering). Navolgend worden de percelen weergeven die opgenomen zijn in voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van de ruimte-voor-ruimteregeling:

Adres (in Leimuiden)	Perceelnummer / Sectie
Vriezekoop Noord	1467 B
Vriezekoop Noord	1679 B
Vriezekoop 24	1680 B
Vriezekoop 24	1611 B
Vriezekoop 24	1613 B
Kerklaan 53	4404 A
Kerklaan 53	4405 A
Kerklaan 53	4406 A
Vriezekoop 75	2275 B

Percelen die onderdeel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande foliekas en windsingel aan de Vriezekoop tussen 73 en 77 te verwijderen. Alle bouwwerken en beplanting die te relateren zijn aan het voormalige sierteeltbedrijf worden, in zoverre dat nog niet gebeurd is, verwijderd. In de toekomstige situatie wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze vrijstaande woning en de inrichting van het plangebied zullen voldoen aan de bouwregels zoals die gelden voor de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (vastgesteld op 28 mei 2018). Dat betekent dat aan de volgende voorwaarden voldaan zal worden:

- het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één;
- de maximale inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) bedraagt 750 m^3;
- de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m;
- het bouwvlak mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
- voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

In aanvulling op de bovenstaande voorwaarden, die voortkomen uit de bouwregels van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', wordt de beoogde vrijstaande woning op minimaal 8 m afstand van de wegas van de Vriezekoop Zuid gesitueerd. Dit komt voort uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeer (zie toelichting paragraaf 4.2.3).

De navolgende afbeelding geeft een situatietekening van een mogelijke invulling van het plangebied in de toekomstige situatie weer.

Situatietekening mogelijke invulling toekomstige situatie (bron: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven, 25 oktober 2022)

Het plan is om de bestaande watergangen aan de oost- en westzijde en de steigers aan de noord- en oostzijde ongewijzigd te laten. Daarbij wordt een stuk grond grenzend aan dit perceel en de watergang, dat voorheen in bezit is geweest van de gemeente, aangekocht door de initiatiefnemer. Het gaat om een deel van perceel C2268 dat bij perceel C2275 wordt gevoegd.

Het perceel wordt in de toekomstige situatie, gelijk aan de huidige situatie, ontsloten via de Vriezekoop Zuid.

Verantwoording glas- en sierteeltrechten
Om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken dient op één of meerdere percelen 1.000 m² gebouwen, 5.000 m² kassen of 2,25 ha boom- en sierteelt gesaneerd of gesloopt te worden, of een combinatie naar rato daarvan. In dit geval zijn de gebouwen, kassen en boom- en sierteelt afkomstig van meerdere percelen. Navolgend zullen de diverse percelen toegelicht worden. Hieronder is een overzicht van de bouwrechten van de diverse percelen weergegeven.

Overzicht bouwrechten ten behoeve van omzetting sierteeltbestemming naar woonbestemming Vriezekoop 75									
Par.	Sierteelt								
	Adres	Plaats	Sectie	Nummer(s)	Kadastraaloppervlak	Sierteeltoppervlak	Sierteeltoppervlak	Glas	Bouwrecht
						In werkelijkheid	In overeenkomst		
					(in m2)	(in m2)	(in m2)	(in m2)	
3.1	Vriezekoop Noord	Leimuiden	B	1730	6.198	4.348	**4.348**		**0,193**
3.2	Vriezekoop Noord	Leimuiden	B	1467	3.918	3.167	**3.150**		**0,140**
3.3	Vriezekoop Noord	Leimuiden	B	1679	10.230	241	**236**		**0,010**
3.4	Vriezekoop tussen 73 en 77 Leimuiden	Leimuiden	B	1467	2.863	2.863	**2.863**		**0,127**
	Totaal								
	Glas								
3.5	Herenweg 17 Leimuiden							**1.890**	**0,378**
3.6	Kerklaan 53 Leimuiden*	Leimuiden	A	4404 en 4405				**755**	**0,151**
	Totaal bouwrechten								**1,000**
	1 Bouwrecht	=	22.500	m2	Sierteelt				
	1 Bouwrecht	=	5.000	m2	Glas (kassen)				
	1 Bouwrecht	=	1.000	m2	Steen (gebouwen)				
	* Wat betreft locatie Kerklaan 53 te Leimuiden, percelen sectie A nr 4404 en 4405 het verzoek van verkopende partij / eigenaar om het gehele perceel om te zetten en de overige glasrechten samen met gemeente in een anterieure overeenkomst vast te leggen zodat deze beschikbaar zijn voor toekomstige koper(s). Dit overige betreft nog 1245 m2 glasrechten.								

Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1730 (gedeeltelijk)
Het betreft een perceel met een oppervlak van 3.918 m² waarvan 3.167 m² al gedurende zeer lange tijd in gebruik is als sierteelt. Dit perceel zal gesaneerd worden en daarmee worden terug gebracht naar 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan, maar wordt wel ingezet voor de ruimte-voor-ruimteregeling.

Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1467 (gedeeltelijk)
Het betreft een perceel met een oppervlak van 6.198 m² waarvan 4.348 m² de functieaanduiding 'sierteelt' heeft. Van dit perceel zal de functieaanduiding 'sierteelt' worden verwijderd.

Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1679 (gedeeltelijk)
Het betreft een perceel met een oppervlak van 10.230 m² waarvan 241 m² de functieaanduiding 'sierteelt' heeft. Van dit perceel zal de functieaanduiding 'sierteelt' worden verwijderd.

Vriezekoop 24 Leimuiden sectie B nummers 1680, 1611, 1613 (alle gedeeltelijk)
Ook voor de percelen 1680 en 1611 wordt de aanduiding 'sierteelt' wegbestemd. De percelen 1611 en 1613 krijgen de bestemming 'Wonen'.

Vriezekoop tussen 73 en 77 Leimuiden sectie C nummers 2268 (gedeeltelijk) en 2275
Dit betreft het perceel, ook wel als Vriezekoop 75 aangeduid, waar het voornemen is één vrijstaande woning mogelijk te maken. 2.863 m² heeft de functieaanduiding 'sierteelt'. Dit perceel zal in zijn geheel bestemd worden als 'Wonen'.

Herenweg 17 Leimuiden sectie B nummer 1661
Voor dit perceel is een zogeheten 'driepartijenovereenkomst' gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat het slopen en verwijderen van 6.890 m² aan kassen bij Herenweg 17 te Leimuiden, op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling in het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost', een aandeel bouwrecht van 1,378 vrijstaande woning vertegenwoordigt in het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem. In de 'driepartijenovereenkomst' hebben de eigenaren van het perceel Herenweg 17, de initiatiefnemer en de gemeente Kaag en Braassem vastgelegd dat zij zijn overeengekomen dat initiatiefnemer 0,378 bouwrecht koopt, waarvoor door de verkoper 1.890 m² aan kassen zullen worden gesloopt ter plaatse van Herenweg 17 te Leimuiden.

Kerklaan 53 Leimuiden sectie A nummers 4404, 4405 en 4406
Enige jaren geleden is de eigenaar gestopt met het kweken van anjers en sindsdien is de bedrijfsruimte als bergruimte benut. Toen de kas veel stormschade opliep is in 2018 besloten te slopen en te renoveren. Voor de nieuwe loods en kas is in 2018 een vergunning verleend. De herbouw is gedeeltelijk uitgevoerd met de bouw van de nieuwe loods van ca. 225 m². De vergunde nieuwe kas van ca. 2.000 m² is niet herbouwd. De

2.000 m² vergunde maar niet gebouwde kas (glas) wordt ingezet voor ruimte-voor-ruimte. Dat betekent dat de 2.000 m² te bouwen kas, ter vervanging van de gesloopte kas, niet gebouwd zal worden. Daarnaast zal van de percelen A 4404 en 4405 de functieaanduiding 'glastuinbouw' worden verwijderd. Van de 2.000 m² glas is voor 755 m² glas oftewel 0,151 bouwrecht de initiatiefnemer overeengekomen om dit over te nemen van verkopende partij. Het resterende deel 1.245 m² oftewel 0,249 bouwrecht is in de toekomst te gebruiken door een andere koper. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen eigenaar en gemeente. Voor perceel 4406 wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', aangezien het gaat om een bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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
Het onderhavige initiatief draagt in algemene zin bij aan de als derde en vierde genoemde prioriteit. Maar gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

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. 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
Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor 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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De ‘treden van de ladder’ worden in artikel 3.1.6, leden 2 – 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. 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.
4. 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, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen. Het voorgenomen plan wordt, met de realisatie van één woning, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek
Het deel van het plangebied waar een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt (Vriezekoop tussen 73 en 77) ligt in zone 4 en 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het LIB. In deze zone zijn gelet op de geluidbelasting beperkingen gesteld aan geluidgevoelige gebouwen.

Uit de Nota van toelichting behorende bij het LIB staat dat, in uitzonderingsgevallen, van het hiervoor genoemde verbod kan worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Daarbij gelden conform artikel 2.2.1c van het LIB de volgende uitzonderingen:

a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).

Het voorgenomen plan betreft een toevoeging van één woning binnen lintbebouwing. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woning is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 2 december 2022. De Omgevingsvisie bestaat uit vier 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 hov (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.

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 herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn er 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. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van één woning. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard waarbij het veencomplex niet aangetast zal worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in een 'droogmakerijenlandschap (klei en veen)'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

Richtpunten voor droogmakerijen zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land (klei en veen).
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders(klei en veen).
- 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 (klei).

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in het landschap. Tevens betreft de ontwikkeling een perceel waar in het verleden bebouwing heeft gestaan. Geconcludeerd wordt dat droogmakerijen niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

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.

Herkenbare waterrijk veen(weide)
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. De ambitie van de provincie is om het specifieke karakter van de blokverkaveling te handhaven en te versterken door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavels. Aangezien de beoogde ontwikkeling slechts één woning betreft, zullen de kwaliteiten van het plangebied verder niet aangetast worden.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 2 december 2022 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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 3.1.3ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de betreffende locatie niet groter dan 3 ha is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 lid 5 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit.

Regionale waterkering
Op de kaart waterveiligheid is te zien dat het plangebied is gelegen nabij een regionale waterkering (Vriezekoop). Aan de zuidzijde van het plangebied overlapt een strook van circa 8 m breed met de aanduiding 'regionale waterkering'. Omdat waterveiligheid een provinciaal belang is, zijn in de verordening regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. In bestemmingsplannen dient

rekening te worden gehouden worden met het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Met de beoogde ontwikkelingen wordt niet in de zone met aanduiding 'regionale waterkering' gebouwd.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Kaag maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

a. Holland Rijnland is een top woonregio;
b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan, dat bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning, wordt gerealiseerd nabij het bestaand stedelijk gebied (buurtschap Bilderdam). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling (c) en de ambitie om als topwoonregio te fungeren (a). Daarbij wordt de groenblauwe kwaliteit van het gebied (d) niet uit het oog verloren.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling van één woning draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de gemeente Kaag en Braassem bestaat er een behoefte van 940 woningen in het type 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'. Deze behoefte komt in de gemeente Kaag en Braassem volledig voor rekening van een dorps woonmilieu. Voorliggend plan maakt één vrijstaande woning in een landelijke omgeving mogelijk, waarmee wordt aangesloten op de specifieke behoefte aan dit type woningen. Het voorgenomen plan heeft een positieve invloed heeft op de keuzes 2, 4 en 5.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De raad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 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 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.

Dorpsperspectief Leimuiden
Tevens is er voor Leimuiden een dorpsperspectief opgenomen. Leimuiden ligt op een strategische plek bij wegen en water. De relatie met dit water kan meer gezocht worden en mag ook beter zichtbaar worden. Rondom Leimuiden vinden we open landschap. De gemeente Kaag en Braassem streeft het behoud van dit open landschap zoveel mogelijk na. De scheidslijn tussen bebouwing van de kern en het open landschap kan een groengordel worden rondom Leimuiden. Er zijn binnen deze kern al de nodige woningbouwinitiatieven in de afgelopen en aankomende jaren, maar de meest logische plek voor eventuele woningbouw in de toekomst zou nog in westelijke richting zijn.

Dorpsperspectief Bilderdam
Dit buurtschap bestaat uit een bebouwingslint langs de Drecht en heeft nadrukkelijk die binding met het water. De omgeving van Bilderdam is daardoor ook aantrekkelijk voor recreanten. Er moet daarom aandacht zijn voor recreatieve verbindingen met omliggende gemeenten. Het is wenselijk de laatste (agrarische) bedrijfspercelen ter hoogte van Bilderdam te saneren om zo het woonlint te versterken. Het behoud van dit kenmerkende karakter staat voorop.

Planspecifiek
Het aantal geschikte en overgebleven inbreidingslocaties is beperkt. Het kan dan ook zomaar zo zijn dat de gemeente soms buiten de BSD-contour moet bouwen. Als voorschot daarop is in de Omgevingsvisie een tweede contour opgenomen (de lichtere arcering 'kernen' op de kaarten), die de in de ogen van de gemeente logische uitbreidingsruimte bij de verschillende dorpen illustreert. De planlocatie langs de Vriezekoop valt binnen die contour. In de Omgevingsvisie staat bovendien expliciet dat het wenselijk is om de laatste (agrarische) bedrijfspercelen ter hoogte van Bilderdam te saneren om zo het woonlint te versterken.

Op meerdere plekken in de Omgevingsvisie wordt bovendien de ruimte-voor-ruimteregeling genoemd als optie om versnipperde glastuinbouw- en sierteeltlocaties in het buitengebied 'op te ruimen'. Het realiseren van één woning levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen het buurtschap Bilderdam en de gemeente Kaag en Braassem. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

In april 2016 is de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 vastgesteld. Aandacht voor duurzaamheid is nodig voor een aantrekkelijke en leefbare gemeente. De agenda geeft een overzicht van acties en bevat voorstellen voor projecten die bijdragen aan duurzaamheid. De gemeente Kaag en Braassem stelt hierin twee ambities centraal.

Eerste ambitie: samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid
De gemeente heeft de ambitie om in de nieuwe beleidsperiode vooral als partner samen te werken met andere partijen aan lokale projecten op het gebied van duurzaamheid. De gemeente gaat duurzame initiatieven uit de samenleving actief ondersteunen. Om deze ambitie te bereiken wordt de samenwerking gezocht met het Duurzaamheidsplatform Kaag en Braassem. Dit platform bestaat uit geïnteresseerde inwoners, bedrijven en organisaties die kennis en ervaring hebben met duurzaamheidsonderwerpen. Het Duurzaamheidsplatform heeft een adviserende rol en zal daarnaast projecten en acties in gang zetten in de gemeente Kaag en Braassem.

Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie
De tweede ambitie van de gemeente gaat in op maatregelen voor een duurzamere gemeente. Inhoudelijk zijn de prioriteiten energie, mobiliteit, circulaire economie (afval), water en groen en het verduurzamen van

de gemeentelijke organisatie. Aan iedere prioriteit zijn concrete maatregelen gekoppeld om de ambitie richting te geven.

Planspecifiek
In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 wordt gestuurd op 'energiebewust gedrag' bij zowel grote als kleinschalige ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een vrijstaande woning in het lint van de Vriezekoop.

De gemeente Kaag en Braassem streeft naar duurzame ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Qua duurzaamheid zal het plan voldoen aan het Bouwbesluit. Hiermee wordt de woning gasloos en bijna energieneutraal gebouwd.

3.4.3 Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. De 'Nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Planspecifiek
De Nota Inbreidingslocaties is van toepassing op zelfstandige ontwikkelingen waar sprake is van sloop en nieuwbouw of het bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de voormalige rode contouren van de kernen. Het buurtschap Bilderdam is niet opgenomen op de kaarten in de Nota Inbreidingslocaties. Er worden voor dit gebied dan ook geen concrete richtlijnen gegeven en ook een beschrijving van Bilderdam ontbreekt in de nota. Daarmee is de Nota Inbreidingslocaties niet van toepassing op het initiatief.

4 Haalbaarheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het geldend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

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
Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) volgt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene

wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Op de planlocatie aan Vriezekoop tussen 73 en 77 is in de huidige situatie geen woning aanwezig en hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'sierteelt'. Er hoeft geen nauwelijks bebouwing te worden gesaneerd op deze locatie. De oprichting van een vrijstaande woning aan de Vriezekoop tussen 73 en 77 is planologisch gezien een kleine toename ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging is naar aard en omvang beperkt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Om de bouw van deze vrijstaande woning mogelijk te maken wordt er op meerdere percelen glastuinbouw en sierteelt gesaneerd of gesloopt om aan de ruimte-voor-ruimteregeling te voldoen. De sierteelt- en glastuinbouwbestemmingen zullen worden wegbestemd en op enkele locaties zal een woonbestemming opgenomen worden in ruil voor het saneren van glastuinbouw en sierteelt op diverse adressen/percelen in de gemeente Kaag en Braassem.

De activiteiten vallen niet onder één van de activiteiten uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Gezien het voorgaande is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing en geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

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

Vriezekoop 75
Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, teneinde een vrijstaande woning mogelijk te maken. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Omdat personen logischerwijs voor meer dan 8 uur in het plangebied verblijven, dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 30324, 29 januari 2019, zie bijlage) blijkt dat in de bovengrond over het algemeen licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen (kwik en lood) zijn aangetroffen. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten van PCB aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen (met name kwik, maar ook kobalt, lood, nikkel en zink) en PAK aangetroffen. Licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen worden vaker in de bodem van bewoonde gebieden vastgesteld en kunnen worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Het licht verhoogde gehalte aan PCB in de bovengrond is mogelijk het gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Uit de analyse- en toetsingsresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan nikkel en minerale olie bevat. Daarnaast zijn matig verhoogde concentraties aan barium vastgesteld. Licht verhoogde

gehalten aan enkele zware metalen worden vaker in de bodem van bewoonde gebieden vastgesteld en kunnen worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Uit de oliechromatogram en de oliefractieverdeling is af te leiden dat de lichte verhoging van minerale olie hoogstwaarschijnlijk wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van cresoot/koolteer. Deze stof werd bijvoorbeeld van oudsher gebruikt als houtverduurzamingsmiddel.

Er zijn geen verhoogde gehalten aangetoond die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater milieuhygiënisch geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning Kerklaan 53 naar een burgerwoning en de uitbreiding van de woonbestemming nabij Vriezekoop 24 mogelijk. Gezien het feit dat de gronden jarenlang in gebruik zijn geweest voor een bedrijfswoning en als tuin, is niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit een belemmering oplevert. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het bestaande en toekomstige gebruik. Derhalve is in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek vereist.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 30324, 29 januari 2019, zie bijlage) blijkt dat op of nabij de locaties geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning op de locatie Vriezekoop 24 in de ophooglaag in de ondergrond sterke verontreinigingen met lood, nikkel en zink aangetroffen zijn. De bovengrond en het grondwater blijken niet tot licht verontreinigd. Uit (verouderd) bodemonderzoek op de locatie Kerklaan 53 in Leimuiden blijkt dat er geen bodemverontreiniging aangetroffen is.

Vriezekoop Noord Leimuiden sectie B nummer 1467, 1679 en 1680 (alle gedeeltelijk)
Van deze percelen zal de functieaanduiding 'sierteelt' worden verwijderd, waardoor de bestemming niet gevoeliger wordt. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Kerklaan 53 Leimuiden sectie A nummer 4404 en 4405
Van deze percelen zal de functieaanduiding 'glastuinbouw' worden verwijderd, waardoor de bestemming niet gevoeliger wordt. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Kerklaan 53 Leimuiden sectie A nummer 4406 en Vriezekoop 24 Leimuiden sectie B nummer 1611 en 1613 (alle gedeeltelijk)
Met het voorliggende bestemmingsplan zal de bestemming van de percelen gewijzigd worden van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. De agrarische bedrijfswoning aan de Kerklaan 54 wordt omgezet naar een burgerwoning. Uit de beschikbare bodeminformatie blijkt dat op of nabij de locaties geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.
Uit (verouderd) bodemonderzoek op de locatie Kerklaan 53 in Leimuiden blijkt dat er geen bodemverontreiniging aangetroffen is. Gelet op de beschikbare bodeminformatie en dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen te verwachten.
Uit (verouderd) bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning op de locatie Vriezekoop 24 in de ophooglaag in de ondergrond sterke verontreinigingen met lood, nikkel en zink aangetroffen zijn. De bovengrond en het grondwater waren niet tot licht verontreinigd. De gronden rondom de woning aan de Vriezekoop 24 hebben reeds gedeeltelijk de bestemming 'Wonen'. Aan de Vriezekoop 24 zijn geen bodemingrepen voorzien. Daar de verontreinigingen in de ondergrond zijn aangetroffen is er geen risico op contact met de verontreinigingen. Bij toekomstige ingrepen zal er voldaan moeten worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Daarmee zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie
Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect bodem.

4.2.2 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 fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) 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 fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. 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 voorliggende initiatief is een kleinschalige ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 17 µg/m³, 10 µg/m³ en 18 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen.

4.2.3 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 (woonwagenstandplaatsen, 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

Vriezekoop 75
Voor het mogelijk maken van de beoogde woning, die een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh is, is een akoestisch onderzoek vereist wanneer zij geprojecteerd is binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg of een geluidgezoneerd industrieterrein. Spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen ontbreken in de omgeving van het plangebied. De wegen in de omgeving (Vriezekoop Zuid, Vriezekoop Noord en Generaal van Merleweg) zijn wegen met een snelheidsregime van 60 km/h. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer (Adviesburo Van der Boom, 19-012r1, 7 februari 2019, zie bijlage) blijkt dat de 48 dB-contour van de geluidbelasting na aftrek van 5 dB ex art 110-gWgh door wegverkeer op de Vriezekoop Zuid op 8 m van de wegas ligt. Indien gebouwd wordt op ten minste 8 m uit de wegas, wat in het voorliggende plan vanwege de afstand van 8 m van de wegas tot het bouwvlak het geval is, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer is voor de woning dan ook niet noodzakelijk.

De geluidbelasting door de overige gezoneerde wegen is op het hele perceel lager dan 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt voor deze wegen niet overschreden, een hogere grenswaarde is niet nodig.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De gevels ondervinden bij een afstand van 8 m vanaf de Vriezekoop Zuid een geluidbelasting voor alle wegen samen van ten hoogste 53 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt dan $G_{A;k}$ 20 dB. Dat is de minimumwaarde uit het Bouwbesluit. Er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig die de minimumeisen te boven gaan.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Aan de Kerklaan 53 en Vriezekoop 24 worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet benodigd.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect geluid.

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 milieucontour 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

Vriezekoop 75
In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, het dijklint Vriezekoop, komt relatief veel (agrarische) bedrijvigheid voor, waardoor deze wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

In het voorgenomen plan maakt het sierteeltbedrijf, dat in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, plaats voor een gevoelige bestemming (woning). Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Naam	*Adres*	*SBI-code*	*Milieucategorie*	*Richtafstand in gemengd gebied (m)*	*Afstand tot het plangebied (m)*
fokken en houden van rundvee (1)	Vriezekoop 77	0141, 0142	3.2	50	0
sierteeltbedrijf (2)	Vriezekoop tussen 71 en 73	011, 012, 013	2	10	22
glastuinbouwbedrijf (2)	Bilderdam tussen 1 en 4a	011, 012, 013	2	10	22
fokken en houden van rundvee	Vriezekoop 67	0141, 0142	3.2	50	75
constructiewerkplaats (3)	Bilderdam 12	251, 331.1	3.2	50	57
fokken en houden van rundvee	Vriezekoop 38	0141, 0142	3.2	50	97
autoreparatiebedrijf/ spuiterij en autoplaatwerkerij	Bilderdam 16	- 451, 452, 454 - 45204 C - 45204 A	- 2 - 3.1 - 3.2	50	98
autoreparatiebedrijf/ spuiterij en autoplaatwerkerij	Vriezekoop 39-40	- 451, 452, 454 - 45204 C - 45204 A	- 2 - 3.1 - 3.2	50	100

Ad 1)
Hoewel het geldende bestemmingsplan op het perceel aan de Vriezekoop 77 agrarische bedrijvigheid toestaat en er daarmee formeel gezien niet aan de richtafstand wordt voldaan, worden er ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend en is het perceel volledig ingericht voor wonen. Daarnaast is er op dit

adres geen bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Vanwege de ligging en de omvang van het agrarisch bouwvlak is het niet aannemelijk dat zich hier in de toekomst nog een agrarisch bedrijf zal vestigen.
Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit is het niet mogelijk om buiten de bebouwde kom binnen een afstand van 50 meter vanaf een geurgevoelig object (woning) een dierverblijf bij een grondgebonden veehouderij op te richten. De woning aan Bilderdam 41 ligt op ca. 10 meter van de kadastrale percelen C1965 en C2235 (agrarisch bouwvlak), waarmee op het oostelijke deel van de percelen geen dierverblijf opgericht mag worden. Dit geldt ook voor het noordelijke deel, vanwege de aanwezigheid van de woningen aan Bilderdam 4a-8 (even) op ca. 25 meter afstand van het agrarisch bouwvlak. Wanneer uit wordt gegaan van de maximale planologische mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' ter hoogte van Bilderdam 4a-8 (even) en 41, mogen woningen op een kleinere afstand van de percelen C1965 en C2235 worden gebouwd. In dit geval kunnen de kadastrale percelen C1965 en C2235 (overzijde van de weg) in de toekomst niet of nauwelijks gebruikt worden voor het oprichten van een nieuw dierverblijf. De gronden die resteren aan de zuidwestzijde van de percelen C1965 en C2235 hebben een te kleine oppervlakte voor een volwaardig agrarisch bedrijf zoals het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' dat toestaat. Daarmee vormen de planologische mogelijkheden geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning.

Ad 2)
Op het perceel aan Bilderdam tussen 2 en 4a en het perceel aan Vriezekoop tussen 71 en 73 vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, waarbij de bestemming voor het perceel aan Vriezekoop tussen 71 en 73 reeds gewijzigd is naar 'Wonen'. Daarnaast wordt er voldaan aan de richtafstand van de activiteiten die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Ad 3)
Het geldende bestemmingsplan staat aan de Bilderdam 12 bedrijven van ten hoogste milieucategorie 2 toe. De feitelijk aanwezige bedrijvigheid betreft echter een bedrijf van milieucategorie 3.2. Desondanks wordt er wel aan de richtafstand voldaan.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Voor alle (agrarische) bedrijfspercelen in de omgeving geldt dat deze bedrijven niet beperkt worden in hun mogelijkheden, omdat er voor die bedrijven geen nieuwe situatie ontstaat ten opzichte van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Kerklaan 53. Deze woning geniet reeds bescherming ten opzichte van bedrijfsactiviteiten van derden. De mogelijkheden voor glastuinbouw ten oosten van de woning worden wegbestemd met het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de vraag is sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Kerklaan 53. In de navolgende tabel zijn de bedrijven in de omgeving opgenomen.

Naam	*Adres (kadastraal perceel)*	*SBI-code*	*Milieucategorie*	*Richtafstand in gemengd gebied (m)*	*Afstand tot het plangebied (m)*
Kwekerij	Westeinde 3 (A145)	011, 012, 013	2	10	0
Hoveniersbedrijf	Westeinde 5A en 5B (A3285, A3286 en A3545)	016	2	10	0

Het Westeinde 3 (perceel A145) is de locatie van een voormalige kwekerij, die niet meer in gebruik is. Desondanks dient wel rekening gehouden te worden met de planologische mogelijkheden. Voor een glastuinbouwbedrijf geldt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De afstand van de perceelsgrens tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning aan de Kerklaan 53 is circa 15 m.
Ook aan de Kerklaan 53a (perceel A3545) vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats. Volgens de Omgevingsdienst West-Holland hoort perceel A3545 bij het hoveniersbedrijf aan de Westeinde 5A en 5B, hoewel het geldende bestemmingsplan op dit perceel geen hoveniersbedrijf als hoofdfunctie toestaat. Desondanks wordt er wel voldaan aan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied, gemeten vanaf het

gebouw aan de Kerklaan 53a met de bijbehorende buitenruimte en de westgevel van de woning aan de Kerklaan 53.
Westeinde 19 (perceel A3996) bevat de bestemming 'Wonen' en bevat daarnaast gedeeltelijk een agrarische bestemming, maar hier vindt ook geen bedrijfsvoering meer plaats.

Verder is er ten zuiden van de planlocatie sprake van sierteeltbestemmingen (o.a. de percelen A3996 (gedeeltelijk) en A3457). De sierteeltgronden aan de zuidzijde hebben in het verleden niet bij Kerklaan 53 gehoord. Omdat er geen sprake is van een relatie tussen de woning aan de Kerklaan 53 en de sierteelt, ontstaat er met de omzetting naar een burgerwoning geen nieuwe situatie.
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ondanks de mogelijke drift van bestrijdingsmiddelen. Een bedrijfswoning van een derde heeft in principe eenzelfde beschermingsniveau als een burgerwoning, zoveel blijkt ook uit de uitspraak van de Raad van State van 1 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1007). De planologische omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning voorziet daarmee feitelijk niet in een andere milieukundige situatie. De afstand van 20 meter tussen de Kerklaan 53 en de percelen ten zuiden daarvan is, conform de vuistregel, in principe onvoldoende. Echter betreft het hier een zogenaamde historisch gegroeide situatie. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. Hierbij kan het belang van het behoud van de bestaande situatie prevaleren, aangezien niet vaststaat dat de nadelige gevolgen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. De aanwezigheid van de bestaande bedrijfsactiviteiten staat niet in de weg aan de beoogde omzetting van de woning aan de Kerklaan 53. Bovendien is er een bestemmingswijziging in voorbereiding voor het wegbestemmen van de mogelijkheden voor sierteelt op perceel A3457.

Aan de zijde van de uitbreiding van de bestemming 'Wonen' bij de woning aan de Vriezekoop 24 (geen extra woning) vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die een beperking vormen voor een goed woon- en leefklimaat of die beperkt worden in de mogelijkheden door de wijziging.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

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.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

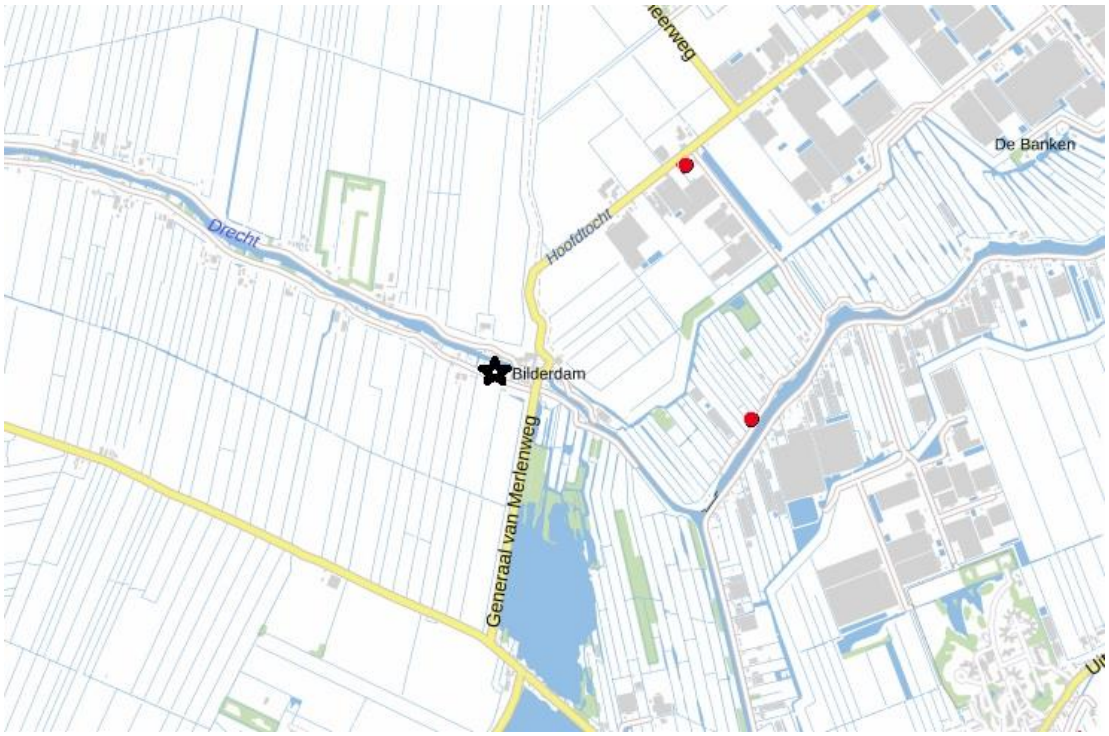
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Vriezekoop 75
Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (zwarte ster)

Uit de risicokaart blijkt dat er op minimaal 1,1 km afstand van het plangebied een tweetal risicovolle inrichtingen aanwezig is. Dit betreft twee bovengrondse propaantanks met een inhoud van respectievelijk 4.900 liter en 3.000 liter. Op een afstand van 500 meter ten noorden van de planlocatie is een propaantank van 1.200 liter aanwezig. Propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³ vallen niet onder de werking van het Bevi. Bovengrondse propaanreservoirs met een inhoud tot en met 13 m³ waaraan propaan uitsluitend in de gasfase wordt onttrokken vallen sinds 2007 onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor dergelijke reservoirs zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen. Deze veiligheidsafstanden zijn gebaseerd op de afstanden tot de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De plaatsgebonden risicocontour van beide propaantanks bedraagt 10 m. Omdat hieraan wordt voldaan, is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

De inventarisatie van de risicovolle inrichtingen is niet volledig: uit gegevens van de Atlas Leefomgeving blijkt dat op een afstand van circa 500 meter ten noorden van de locatie een propaantank van 1.200 liter aanwezig is. Evenals de wel genoemde andere twee propaantanks is de planlocatie gelegen buiten de veiligheidsafstanden van de 1.200 liter propaantank.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en spoor aanwezig. De N207 bevindt zich op circa 2,7 km afstand. Over de provinciale weg N207 vindt wegtransport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van deze weg.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft een advies uitgebracht in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. In het advies concludeert de VRHM dat alleen het scenario 'gebouwbrand' relevant is en dat er in het kader van de fysieke veiligheid geen verdere advisering benodigd is.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Aan de Kerklaan 53 en Vriezekoop 24 worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van externe veiligheid.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan er worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal 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 WB21 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 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 het 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. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- 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.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland
Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft 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 en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

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

Keur en uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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

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

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

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

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Vriezekoop 75
De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie deels bebouwd en/of verhard. Deze verharding bestaat uit de foliekas, de verharding aan de noordzijde en het pad midden op het perceel. De verharding in de toekomstige situatie bestaat uit de beoogde vrijstaande woning met bijbehorende erfverharding. In de navolgende tabel is de bijbehorende verhardingsbalans weergegeven.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlak (m²)	90	120
Erfverharding (m²)	604	40% van 2.524 = 1.010
Subtotaal (m²)	*694*	*1.130*
Onverhard (m²)	1.950	60% van 2.524 = 1.514
Water (m²)	206	206
Totaal (m²)	*2.850*	*2.850*

Voor het dakoppervlak van de beoogde vrijstaande woning wordt bij benadering uitgegaan van 120 m². Het oppervlak erfverharding in de toekomstige situatie is bepaald op 40% van het perceel verminderd met het dakoppervlak van de beoogde vrijstaande woning en het wateroppervlak. Gezien de ruime omvang van het perceel wordt dit percentage als representatief beschouwd voor het deel van het plangebied dat in de toekomstige situatie verhard is. Uit de verhardingsbalans blijkt dat er sprake is van een toename aan verhardingsoppervlak van circa 1.130 - 694 = 436 m². Daarmee is watercompensatie niet vereist.

Wanneer blijkt dat er in de feitelijke situatie toch sprake zal zijn van een toename van meer dan 500 m² aan verhardingsoppervlak, dan is watercompensatie vereist. Bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² moet het totaal aan verhard oppervlakte worden gecompenseerd in hetzelfde peilvak door het graven van 15% (huidige Keur 2022) in de vorm van open water, wat in verbinding moet staan met de rest van het watersysteem.
Ook als de toename van verharding minder is dan 500 m² mag er geen wateroverlast ontstaan (bij andere percelen) bij regenval. Het is dan belangrijk dat er maatregelen worden genomen. Het voorkomen van wateroverlast bij een toename van verharding (<500 m²) valt onder de zorgplicht.

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. De Vriezekoop ten zuiden van het plangebied is een waterkering. Deze beschermingszone reikt tot circa 20 m in het plangebied. De beoogde woning is niet in de beschermingszone voorzien. Wanneer de beoogde woning toch binnen de beschermingszone van de waterkering gebouw wordt, dient hierover advies ingewonnen te worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland en een watervergunning aangevraagd te worden. Ook voor het plaatsen van bomen en het aanbrengen van verharding in de kern- en beschermingszone van een waterkering gelden regels. Het waterkeringsbelang wordt, gelijk aan het geldende bestemmingsplan, met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' in het voorliggende bestemmingsplan geborgd.

De afvoer van hemelwater wordt afgekoppeld van de afvoer van afvalwater. Daarbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater infiltreert in de bodem of vloeit af via het oppervlaktewater.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Aan de Kerklaan 53 en Vriezekoop 24 vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Er wordt voldaan aan het 'stand still beginsel'; de waterhuishoudkundige situatie wijzigt niet.

4.4 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' vrijstellingsbesluit 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

Vriezekoop 75
Er is een quickscan Wet natuurbescherming (Blom Ecologie, 2023-0260, 9 maart 2023, zie bijlage) uitgevoerd. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Mochten er werkzaamheden aan het oppervlaktewater uitgevoerd worden, dient het in één werkrichting uitgevoerd te worden om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. 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 berekening met AERIUS Calculator, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Het plangebied niet is gelegen in een weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dienen de volgende maatregelen getroffen te worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- De beoogde werkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Als er werkzaamheden aan het oppervlaktewater uitgevoerd worden, dan dienen deze in één werkrichting uitgevoerd te worden om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Aan de Kerklaan 53 en Vriezekoop 24 vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Het is uitgesloten dat er negatieve effecten zijn voor beschermde soorten of gebieden.

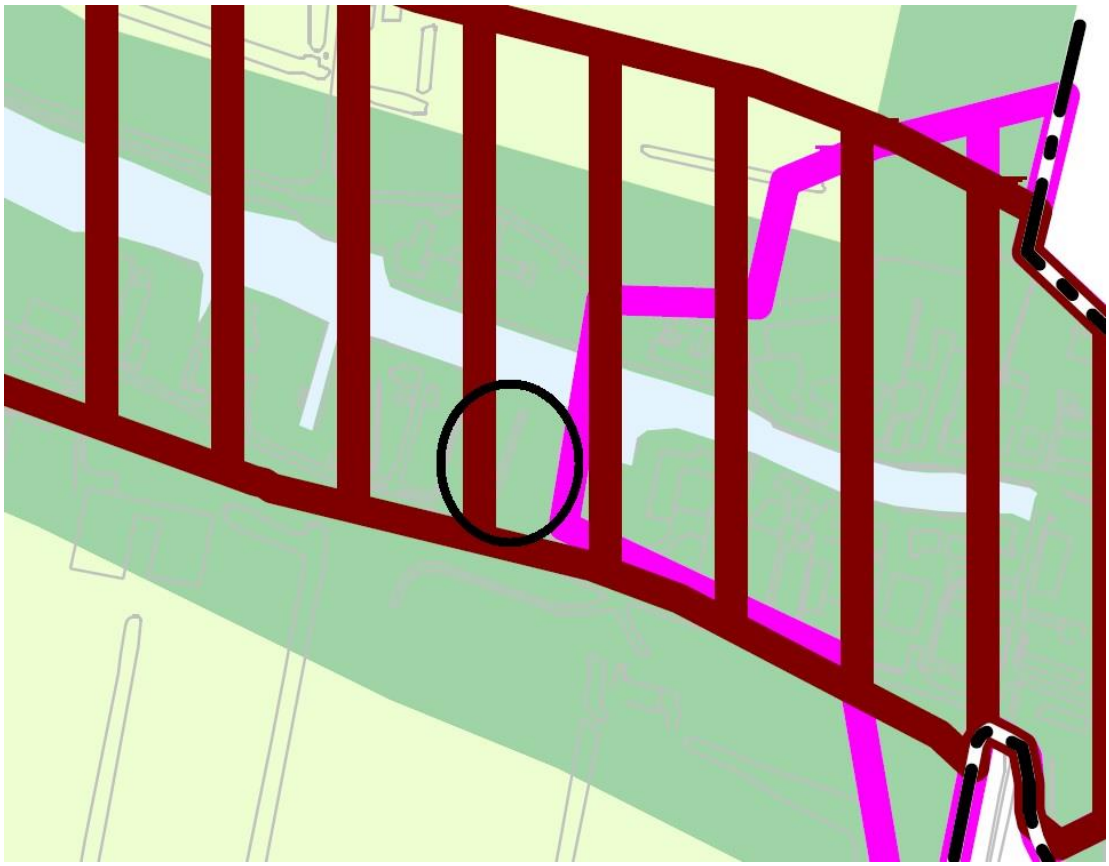
Conclusie
Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect ecologie.

4.5 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

Vriezekoop 75
Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem zijn de gronden in het plangebied aangewezen als ontginningsas en gebied met een middelhoge verwachting (zie navolgende afbeelding). Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm -Mv. Omdat deze normen bij het voorgenomen plan mogelijk worden overschreden, is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect, rapport 2047, 7 februari 2019, zie bijlage) uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem (plangebied is zwart omcirkeld) (bron: gemeente Kaag en Braassem)

Uit het onderzoek blijkt dat er op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting is opgesteld voor het Neolithicum. Indien archeologische resten uit deze periode aanwezig zijn, zullen deze zich op de top van hoger gelegen wad- of kreekoevers bevinden. Dergelijke oevers zijn vermoedelijk niet aanwezig in het plangebied. Daarnaast is er sprake van een lage verwachting voor de periode Bronstijd – Vroege Middeleeuwen gezien de ligging van het plangebied in een nat veengebied. Indien archeologische resten uit deze periode in het plangebied aanwezig zijn, zullen deze zich bevinden in veraarde veentrajecten, die erop wijzen dat het veen tijdelijk ontwaterd is geweest. Voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd is een hoge verwachting opgesteld op basis van mogelijke aanwezige historische bebouwing in het plangebied en de ligging aan een ontginningslint.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat er geen wad- of kreekoeverafzettingen aanwezig zijn in het plangebied. Hiermee kan de lage verwachting voor het Neolithicum worden gehandhaafd. Het plangebied ligt in een veengebied, waarbinnen geen veraarde trajecten zijn aangetroffen. Dit wijst erop dat het plangebied wordt gekenmerkt door natte omstandigheden. Hiermee kan de lage verwachting op aantreffen van archeologische resten uit de periode Bronstijd – Vroege Middeleeuwen worden gehandhaafd. Bovenop het veen is een pakket overstromingsklei aanwezig, die is afgedekt door een modern toemaakdek. Hier zijn eveneens geen archeologisch relevante niveaus onderscheiden. Hiermee kan de verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd naar beneden worden bijgesteld.

Op basis van onderhavig onderzoek zijn geen archeologisch relevante niveaus geïdentificeerd, waarmee een lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten. Het is in dat kader niet noodzakelijk een archeologische dubbelbestemming op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen aanvullende maatregelen of archeologisch onderzoek nodig zullen zijn in het plangebied alvorens het voorgenomen plan gerealiseerd kan worden.

Kerklaan 53 en Vriezekoop 24
Aan de Kerklaan 53 en Vriezekoop 24 zijn geen bodemingrepen voorzien, waarmee uitgesloten is dat archeologische waarden verloren gaan. Gelijk aan het geldende bestemmingplan is aan een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend.

4.6 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
In of nabij het plangebied aan de Vriezekoop 75 zijn geen rijksmonumenten of karakteristieke panden aanwezig. Karakteristieke elementen nabij het plangebied zijn de rivier de Drecht en het omliggende open veenweidegebied. Het voorgenomen plan resulteert in een aantrekkelijker beeld aan de zijde van de Drecht. Het initiatief heeft geen effect op de openheid en kwaliteit van het veenweidegebied ten zuiden van het plangebied.

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

4.7 Verkeer en parkeren

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

4.7.1 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 locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
De ontsluiting van het plangebied aan de Vriezekoop 75 zal, net als in de huidige situatie, plaatsvinden via de Vriezekoop Zuid. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381. In lijn met de Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'.

De navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie van het beoogde plan weer.

aansluiting CROW-publicatie 381	aantal	gemiddelde verkeersgeneratie per woning	verkeersgeneratie
koop, vrijstaand	1	8,2	8,2
totaal	*1*		*8,2*

Uit de tabel volgt dat het beoogde plan 8,2 voertuigbewegingen per etmaal teweeg brengt. De verkeersgeneratie als gevolg van de aanwezigheid van een sierteeltbedrijf komt te vervallen, waarmee de werkelijke toename van de verkeersgeneratie kleiner dan 8,2 voertuigbewegingen per etmaal is of er zelfs een afname zal zijn. De Vriezekoop Zuid en het aangrenzende verkeerssysteem, waarmee het plangebied ontsloten wordt, beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling op te vangen.

4.7.2 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 locatiekenmerken. 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.

Planspecifiek
De Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit de beleidsregel is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. Voor de planlocatie is uitgegaan van het gebied 'rest bebouwde kom'.

De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte van het voorgenomen plan weer.

aansluiting beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018	aantal	gemiddelde parkeernorm per woning	parkeerbehoefte
vrijstaand	1	2,3	2,3
totaal	*1*		*2,3*

Uit voorgaande tabel volgt dat er conform de Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 afgerond 3 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Er is voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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 bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten 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.

5.3 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 (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 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. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- 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).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf; het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders; en een intensieve kwekerij als ondergeschikte productietak en binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is tevens glastuinbouw toegestaan.

De gronden waaraan in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is toegekend beschikken niet (meer) over de aanduidingen 'sierteelt' of 'glastuinbouw' of een bouwvlak.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex alsmede een windturbine, waarbij tevens bepaalde nevenfuncties zijn toegestaan; en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de naar burgerwoning om te zetten woning aan de Kerklaan 53, het uit te breiden woonperceel aan de Vriezekoop 24 en de gronden waar de nieuwe woning aan de Vriezekoop 75 is voorzien.

Waarde - Archeologie 1
De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat - Waterkering
De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 anterieure overeenkomst gesloten. 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.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro 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 het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
De initiatiefnemer heeft zich ingezet om de omwonenden te informeren middels het afgeven van de door gemeente voorgestelde brief. Bij de volgende adressen namen de bewoners de brief aan of heeft initiatiefnemer een brief door de brievenbus gedaan: Vriezekoop 61, 67, 73 en 77 en Bilderdam 1, 2, tussen 2 en 4a, 4a, 5, 6, 7, 8, 14, 16, 19, 29, 34, 36 en 38. Op de brief zijn geen reacties binnengekomen bij de initiatiefnemer.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Holland Midden.

De provincie Zuid-Holland heeft geen aanleiding gezien voor het indienen van een reactie.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding, als er aandacht is voor enkele punten. Deze punten zijn benoemd in toelichting paragraaf 4.3. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

De Veiligheidsregio Hollands Midden concludeert dat alleen het scenario 'gebouwbrand' relevant is en dat er in het kader van de fysieke veiligheid geen verdere advisering benodigd is (zie ook toelichting paragraaf 4.2.5).

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in de Nota van beantwoording zienswijzen (gemeente Kaag en Braassem, september 2023, zie bijlage) samengevat en beantwoord.