

## TOELICHTING

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| <b>PROJECT</b>       | Vriezekaap 4, 4a en 4c te Leimuiden |
| <b>STATUS</b>        | vastgesteld                         |
| <b>PROJECTNUMMER</b> | NL.IMRO.1884.BPVRIEZEKOOP4EN4A-VAS1 |
| <b>DATUM</b>         | 31-05-2021                          |



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 - 744 08 38  
085 - 744 08 37

## Inhoudsopgave

|             |                                              |    |
|-------------|----------------------------------------------|----|
| Toelichting |                                              | 5  |
| Hoofdstuk 1 | Inleiding                                    | 6  |
|             | 1.1 Aanleiding                               | 6  |
|             | 1.2 Ligging plangebied                       | 6  |
|             | 1.3 Vigerend plan                            | 7  |
|             | 1.4 Planvorm                                 | 7  |
|             | 1.5 Uitgangspunten voor het plan             | 8  |
|             | 1.6 Leeswijzer                               | 9  |
| Hoofdstuk 2 | Planbeschrijving                             | 10 |
|             | 2.1 Inleiding                                | 10 |
|             | 2.2 Bestaande situatie                       | 10 |
|             | 2.3 Ruimtelijke structuur                    | 13 |
|             | 2.4 Nieuwe situatie                          | 13 |
|             | 2.5 Stijdigheid met vigerend bestemmingsplan | 14 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskaders                                | 16 |
|             | 3.1 Rijksbeleid                              | 16 |
|             | 3.2 Provinciaal beleid                       | 19 |
|             | 3.3 Gemeentelijk beleid                      | 26 |
| Hoofdstuk 4 | Omgevingsaspecten                            | 35 |
|             | 4.1 Archeologie                              | 35 |
|             | 4.2 Cultuurhistorie                          | 37 |
|             | 4.3 Bedrijven en milieuzonering              | 38 |
|             | 4.4 Bodemkwaliteit                           | 40 |
|             | 4.5 Duurzaamheid                             | 41 |
|             | 4.6 Externe veiligheid                       | 42 |
|             | 4.7 Flora en Fauna                           | 45 |
|             | 4.8 Geluid                                   | 47 |
|             | 4.9 Geur                                     | 48 |
|             | 4.10 Kabels en leidingen                     | 49 |
|             | 4.11 Luchtkwaliteit                          | 50 |
|             | 4.12 Verkeer en parkeren                     | 52 |
|             | 4.13 Water                                   | 55 |
|             | 4.14 M.e.r - beoordeling                     | 59 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische planbeschrijving                  | 61 |
|             | 5.1 Planvorm                                 | 61 |
|             | 5.2 Toelichting op de regels                 | 61 |
|             | 5.3 Inleidende regels                        | 61 |
|             | 5.4 Bestemmingsregels                        | 62 |
|             | 5.5 Algemene regels                          | 63 |
|             | 5.6 Overige regels                           | 63 |
|             | 5.7 Overgangs- en slotregels                 | 63 |
| Hoofdstuk 6 | Uitvoerbaarheid                              | 64 |
|             | 6.1 Economische uitvoerbaarheid              | 64 |

|             |     |                                  |    |
|-------------|-----|----------------------------------|----|
|             | 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 64 |
| Hoofdstuk 7 |     | Procedure                        | 65 |
|             | 7.1 | Vorbereidingsfase                | 65 |
|             | 7.2 | Ontwerpfase                      | 65 |
|             | 7.3 | Vaststellingsfase                | 65 |

## Toelichting

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Op de gronden aan de Vriezekaap 4, 4a en 4c te Leimuiden is voorheen een melkveehouderij geëxploiteerd. Dit voormalige agrarisch bedrijf wordt herontwikkeld tot herenboerderij (een kleinschalig gemengd boerenbedrijf). Daarbij worden de woningen afgesplitst van de agrarische activiteiten. Het initiatief voorziet hiermee in de vraag naar het produceren van duurzaam voedsel en de behoefte aan burgerwoningen in het buitengebied.

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Buitengebied Oost', zoals gewijzigd vastgesteld op 28 mei 2018 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. Het plan is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State terecht gekomen. De uitspraak van 18 maart 2020 is voor de gronden binnen het plangebied niet relevant, derhalve wordt hier niet verder op in gegaan.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', met daarop toegestaan het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en een plattelandswoning. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee burgerwoningen en een herenboerderij waarbij geen bedrijfswoning is toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling kan derhalve niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een positieve grondhouding ingenomen op de twee ingediende principeverzoeken en zodoende de intentie uitgesproken medewerking te willen verlenen aan het beoogde plan. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vriezekaap 4, 4a en 4c te Leimuiden. De locatie is gesitueerd in het buurtschap Vriezekaap, aan de noordzijde van de rivier de Drecht. Door het plangebied is de weg Vriezekaap Noord gelegen. Deze weg maakt onderdeel uit van het plangebied, maar er zijn geen wijzigingen voorzien. De plattelandswoning en bedrijfswoning zijn aan de zuidzijde van de Vriezekaap Noord gesitueerd en de bedrijfsbebouwing van de voormalige melkveehouderij, waar de herenboerderij wordt beoogd, is aan de noordzijde van deze weg gelegen.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit agrarisch gebied, maar op slechts 500 meter in westelijke richting bereikt men de bebouwde kom van Leimuiden. In noordelijke, westelijke en oostelijke richting grenst het plangebied aan agrarische gronden. In westelijke en oostelijke richting bevinden zich tevens enkele burgerwoningen en een niet-agrarisch bedrijf. De Drecht bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, met aan de zuidzijde van de Drecht tevens verspreid liggende woningen en een agrarisch bedrijf. In figuur 1.1 is een luchtfoto opgenomen.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied. Bron: QGIS, eigen bewerking.

### 1.3 Vigerend plan

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden geldt thans het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit plan is op 28 mei 2018 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. In paragraaf 2.5 wordt nader in gegaan op het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

### 1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan "Vriezeloop 4, 4a en 4c te Leimuiden" heeft in de basis een ontwikkelgericht karakter en is primair gericht op de herontwikkeling van de gronden aan de Vriezeloop 4, 4a en 4c. Door de ligging van de weg Vriezeloop Noord binnen het plangebied is tevens sprake van een behoudend deel. In het bestemmingsplan wordt de bestemming van de weg exact overgenomen en de herontwikkeling van de voormalige melkveehouderij rechtstreeks mogelijk gemaakt. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. In de toelichting van dit bestemmingsplan worden de keuzes die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen verantwoord. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

## **1.5      Uitgangspunten voor het plan**

### **1.5.1      Doel**

Het doel is om de locatie aan de Vriezeloop 4, 4a en 4c te Leimuiden te herontwikkelen tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. In dit kader wordt het perceel heringericht. De agrarische activiteiten (reguliere melkveehouderij) zijn reeds gestaakt. Onderhavige herontwikkeling heeft tot gevolg dat het gehele object weer in gebruik genomen wordt. In de nieuwe situatie bevindt de woonbestemming zich aan de zuidzijde van de weg Vriezeloop Noord en de agrarische bestemming aan de noordzijde van de weg. Het programma bestaat uit twee burgerwoningen en een agrarisch bedrijf waarbij geen bedrijfswoning is toegestaan.

### **1.5.2      Stedenbouwkundige uitgangspunten**

In de huidige situatie behoren de melkveehouderij, de bedrijfswoning en de plattelandswoning planologisch tot één bedrijf. Stedenbouwkundig is echter reeds sprake van een verdeling in de locatie door de tussengelegen weg Vriezeloop Noord. Veelal bestaat een agrarisch perceel uit een duidelijk voorerf waarop wordt gewoond, een middenerf waarop de bedrijfsbebouwing zich bevindt en een achtererf waar onder andere opslag van voer plaatsvindt, in de huidige situatie aan de Vriezeloop 4, 4a en 4c te Leimuiden is dit niet het geval.

De oorspronkelijke boerderij uit 1743 vormt samen met de plattelandswoning reeds een woonerf. De bedrijfsactiviteiten bevinden zich aan de overzijde van de weg. Hierdoor wordt de bebouwing ten behoeve van de voormalige melkveehouderij stedenbouwkundig als zelfstandig ensemble ervaren. De verspreid liggende kleinschalige bouwwerken tussen de huidige woningen en de voormalige ligboxenstal zorgen voor een verbinding tussen beide.

Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan dienen de functies 'wonen' en 'werken' stedenbouwkundig van elkaar gescheiden te blijven. Behoud van enkele kleinschalige bouwwerken gelegen tussen de beide functies zorgt voor een verwijzing naar het vroegere functioneren als één agrarisch bedrijf. In paragraaf 2.4.3 wordt de stedenbouwkundige inpassing in de toekomstige situatie beschreven.

### **1.5.3      Landschappelijke uitgangspunten**

De oorspronkelijke boerderij en de naastgelegen plattelandswoning zijn met de voorgevel in oostelijke richting gesitueerd. Opgaand groen is hier beperkt waardoor sprake is van zichtlijnen over de Vriezeloop Noord, de Drecht en de agrarische gronden. Aan de westzijde van de oorspronkelijke boerderij is een hooiberg gesitueerd en daaromheen is sprake van opgaande beplanting. Ook aan de noordzijde van de Vriezeloop Noord is sprake van opgaande beplanting op korte afstand van de weg en rondom de bestaande bebouwing. De voormalige ligboxenstal is open in het landschap gesitueerd.

Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan is landschappelijk een verbetering te realiseren door het opgaand groen aan de westzijde, onder andere in het kader van veiligheid op de Vriezeloop Noord, uit te dunnen. De vestiging van de herenboerderij ter plaatse van de voormalige melkveehouderij zal daarnaast tot gevolg hebben dat onder andere een boomgaard en vruchtstruiken worden aangeplant waardoor het opgaand groen in de toekomstige situatie per saldo zal toenemen. In paragraaf 2.4.4 wordt de landschappelijke inpassing in de toekomstige situatie beschreven.

## **1.6 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen het beleid en algemene regels van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente aan de orde. In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, ecologie, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en het beleid genoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische opzet en in hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Ten slotte wordt de bestemmingsplanprocedure in het laatste hoofdstuk nader toegelicht.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven. Ook wordt een planbeschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Naast de ligging, kenmerken van de omgeving en de ruimtelijke structuur wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan. Onderdeel van de planbeschrijving is eveneens een beschrijving van enkele uitgangspunten. Dit in aanvulling op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, zoals beschreven in respectievelijk paragraaf 1.5.2 en 1.5.3.

### 2.2 Bestaande situatie

In paragraaf 1.2 is reeds ingegaan op de ligging van het plangebied. In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven. Het plangebied omvat de gronden aan de Vriezekoop 4, 4a en 4c te Leimuiden. Per adres wordt de bestaande situatie toegelicht.

#### Leimuiden, Vriezekoop Noord 4

De oorspronkelijke boerderij dateert van 1743 en functioneert in de huidige situatie als bedrijfswoning bij de voormalige melkveehouderij op het perceel. De gronden aan de Vriezekoop 4 maken onderdeel uit van de volgende kadastrale percelen: kadastrale gemeente Leimuiden, sectie B, perceelnummer 1244 en 1380 (LMD02 - B - 1244 en LMD02 - B - 1380).



Figuur 2.1 Oorspronkelijke boerderij aan de Vriezekoop 4 (bron: Vastgoedvanhetland.nl)

#### Leimuiden, Vriezekoop Noord 4a

Ten zuiden van de oorspronkelijke boerderij, door middel van een tussenlid verbonden met de bedrijfswoning, is de tweede woning in het plangebied gesitueerd. De woning dateert van 1920, is gesitueerd op korte afstand van de Drecht en daardoor vanaf de Vriezekoop Noord nauwelijks zichtbaar. De gronden aan de Vriezekoop 4a maken onderdeel uit van het volgende kadastrale perceel: kadastrale gemeente Leimuiden, sectie B, perceel nummer 1245 (LMD02 - B - 1245).



*Figuur 2.2 Woning aan de Vriezekoop 4a, met daarachter de woning aan de Vriezekoop 4 (bron: Vastgoedvanhetland.nl)*

#### Leimuiden, Vriezekoop Noord 4c

Op de locatie aan de Vriezekoop 4c bevindt zich de bebouwing behorende bij de voormalige melkveehouderij. De ligboxenstal is het hoofdgebouw van de melkveehouderij, maar op het perceel zijn daarnaast ook diverse schuren en stallen (houtbouw) opgetrokken. De ligboxenstal heeft een oppervlakte van circa 880 m<sup>2</sup>. De gronden aan de Vriezekoop 4c maken onderdeel uit van het volgende kadastrale perceel: kadastrale gemeente Leimuiden, sectie B, perceelnummer 1380 (LMD02 - B - 1380).



*Figuur 2.3 Voormalige ligboxenstal aan de Vriezeloop 4c (bron: Vastgoedvanhetland.nl)*

### **2.2.1 Bereikbaarheid**

Het plangebied Vriezeloop 4, 4a en 4c te Leimuiden ligt in het buitengebied van Leimuiden, maar op slechts 500 meter in westelijke richting bereikt men al de bebouwde kom. De provincialeweg N207 is op 1 km afstand van het plangebied te bereiken, waardoor ook de aansluiting op de A4 en A44 goed is. In slechts 5 autominuten bereikt men de oprit van de snelweg A4, waarmee de locatie goed verbonden is met onder andere Amsterdam en Leiden.

Binnen een straal van 0,6 km van de projectlocatie is de dichtstbijzijnde bushalte aan de N207 in Leimuiden gelegen. Buslijnen naar Schiphol, Leiden en Alphen aan den Rijn zorgen voor een goede bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer.

Vanuit de bebouwde kom van Leimuiden is de projectlocatie ook per fiets goed bereikbaar. De Vriezeloop Noord gaat langs de Drecht over in de Raadhuislaan en via deze rustige weg fietst men de bebouwde kom van Leimuiden in.

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem en is onderdeel van de Vriezekoopsche polder. De verkavelingsstructuur in dit gebied is noord-zuidgericht. De Drecht ligt direct aangrenzend aan het plangebied en is oost-westgericht (haaks op de verkavelingsstructuur). De ligging aan de Drecht, de verkavelingsstructuur en de situering van de Vriezekoop Noord zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur in het plangebied. Daarnaast hebben de omliggende functies en het grondgebruik tot gevolg dat de bestaande agrarische activiteiten passen in de ruimtelijke structuur van het gebied. Rondom de planlocatie liggen veelal agrarische gronden, enkele burgerwoningen en een niet-agrarisch bedrijf.

Het plangebied zelf wordt onderverdeeld in twee delen door de situering van de weg, de Vriezekoop Noord. De oorspronkelijke boerderij, de plattelandswoning en de hooiberg zijn gesitueerd op korte afstand van de Drecht en functioneren reeds als woonerf. De agrarische activiteiten zijn aan de andere zijde van de Vriezekoop Noord gelegen. Door het staken van de reguliere melkveehouderij is dit deel van het plangebied buiten gebruik geraakt en behoeft de bebouwing en het omliggende terrein onderhoud. De situering van de bebouwing is in dit deel van het plangebied afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuur. Op de planlocatie zelf bestaat de huidige ruimtelijke structuur uit meerdere bouwvolumes met een duidelijk onderscheid tussen de woonfunctie en de agrarische functie.

## **2.4 Nieuwe situatie**

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de voormalige melkveehouderij met een bedrijfswoning en een plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen mogelijk gemaakt. Het programma na herontwikkeling bestaat uit een agrarisch bedrijf en twee burgerwoningen. Een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf is uitgesloten.

### **2.4.1 Ruimtelijke uitgangspunten**

Door behoud van de agrarische activiteiten op het perceel wijzigt de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot het omliggende gebied niet. Vestiging van de herenboerderij heeft tot gevolg dat de gronden en bebouwing weer het oorspronkelijk gebruik krijgen en het risico op verder verval van de bebouwing voorkomen wordt. Het plangebied zelf wordt ruimtelijk al onderverdeeld in twee delen door de situering van de weg, de Vriezekoop Noord. De huidige bouwvolumes blijven in voorliggend bestemmingsplan toegestaan, enkel het gebruik wijzigt. Dit bestemmingsplan heeft derhalve geen invloed op de bestaande ruimtelijke structuur, opgebouwd uit meerdere bouwvolumes, parallel aan de Drecht of afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuur, met een duidelijk onderscheid tussen de woon- en de agrarische functie.

#### **2.4.2 Functionele uitgangspunten**

De planlocatie betreft een bestaand agrarisch bedrijf (reguliere melkveehouderij) dat niet meer als zodanig in gebruik is en door herontwikkeling zal bestaan uit een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. Een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf is in de nieuwe situatie uitgesloten. De bedrijfswoning en de plattelandswoning zijn in het geldende bestemmingsplan toegestaan waar in voorliggend bestemmingsplan de burgerwoningen bestemd zijn. Functioneel voorziet de wijziging derhalve hoofdzakelijk in een planologische wijziging van het gebruik van de woningen.

#### **2.4.3 Stedenbouwkundig plan**

Stedenbouwkundig betreft de oorspronkelijke boerderij samen met de plattelandswoning reeds een woonerf. De agrarische bedrijfsactiviteiten bevinden zich aan de overzijde van de Vriezekoop Noord. Enkele verspreid liggende kleinschalige bouwwerken tussen de huidige woningen en de voormalige ligboxenstal zorgen voor een verbinding tussen beide. De stedenbouwkundige opzet blijft in de toekomstige situatie onveranderd. Middels voorliggend bestemmingsplan worden de woon- en werkfunctie niet alleen stedenbouwkundig maar ook planologisch van elkaar gescheiden. Door behoud van enkele kleinschalige bouwwerken gelegen tussen de beide functies wordt verwezen naar het vroegere functioneren als één agrarisch bedrijf.

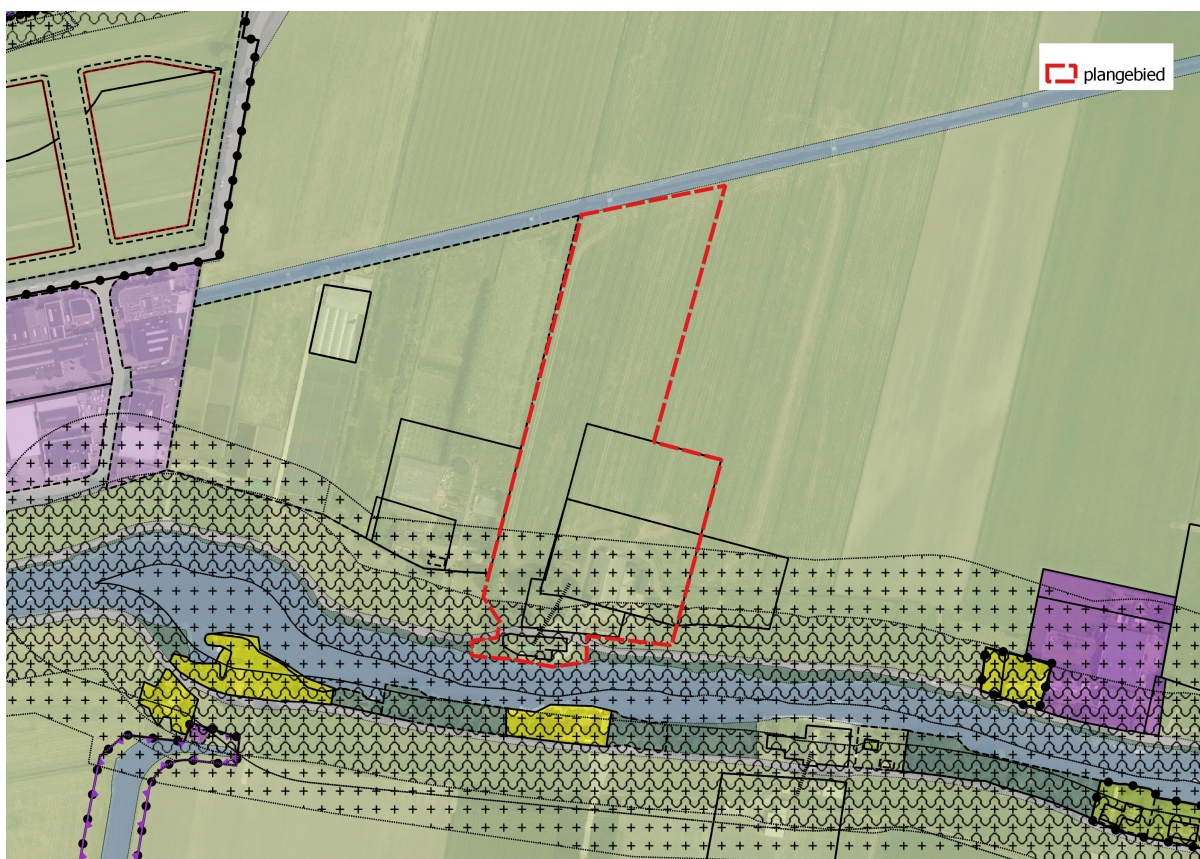
#### **2.4.4 Landschappelijke inpassing**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in veranderingen in de ruimtelijke structuur of in veranderingen in de stedenbouwkundige opzet. Het opstellen van een landschappelijke inpassing is derhalve niet benodigd. In de bestaande situatie is het plangebied reeds landschappelijk ingepast. Wel maakt de planologische wijziging van het gebruik van de woningen het mogelijk om landschappelijk een verbetering te realiseren. Het boerenerf is de agrarische functie al verloren en behoeft onderhoud. Het weer in gebruik nemen van de bebouwing en gronden zorgt niet alleen voor onderhoud en gebruik van de bebouwing maar ook van de omliggende gronden. De uitwerking van de landschappelijke inpassing vindt echter plaats buiten het kader van dit bestemmingsplan.

De vestiging van de herenboerderij ter plaatse van de voormalige melkveehouderij zal tot gevolg hebben dat onder andere een boomgaard en vruchtstruiken worden aangeplant waardoor het opgaand groen in de toekomstige situatie per saldo zal toenemen. Bij de verdere uitwerking van deze plannen - buiten het kader van dit bestemmingsplan - wordt aangesloten op de bestaande landschapswaarden.

### **2.5 Stijdigheid met vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied vigeert op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', zoals vastgesteld op 28 mei 2018. Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Verkeer'. Daarnaast gelden voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken aangegeven welke middels een relatie-teken met elkaar verbonden zijn. Ter plaatse van de bestaande woning met adres Vriezekoop 4a geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Ter plaatse van Vriezekoop 4c - daar waar de bestaande ligboxenstal is gesitueerd - is de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' van kracht.



*Figuur 2.4 Uitsnede van verbeelding vigerend bestemmingsplan. Bron: QGIS, eigen bewerking.*

De herontwikkeling tot een kleinschalig agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om dit plan mogelijk te maken is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

## Hoofdstuk 3      Beleidskaders

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Nationale omgevingsvisie (2020)

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

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



Figuur 3.1 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

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

#### De vier prioriteiten

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

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

### **Drie afwegingsprincipes**

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

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

### *Relatie tot het bestemmingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' zijn een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.". Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd door het ontbreken van een opvolger en het object heeft enkele jaren te koop gestaan. Ontwikkeling van een herenboerderij en twee burgerwoningen op deze locatie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied. Doordat dit bestemmingsplan geen uitbreiding van de bestaande bouwmogelijkheden mogelijk maakt, wordt het behoud van landschappelijke waarden gegarandeerd.

### *Conclusie*

De Nationale Omgevingsvisie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het Barro is op 1 januari 2017 geconsolideerd. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ook de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, zoals de Limes, is in het Barro vastgelegd. Dit is inmiddels doorvertaald in de provinciale structuurvisie en verordening.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Met het opstellen van dit bestemmingsplan is het Barro als uitgangspunt genomen. Het initiatief Vriezekaap 4, 4a en 4c te Leimuiden speelt zich af op lokaal niveau en conflicteert niet met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening**

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

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek is ingevoerd ter vervanging van de voorheen geldende.

Het aangepaste artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan (of uitgebreide omgevingsvergunning, red.) 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.*

Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook dient overprogrammering te worden voorkomen. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen,

die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is hiervoor het uitgangspunt. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen mogelijk. Het aantal wooneenheden blijft per saldo gelijk. Voor wat betreft het agrarisch bedrijf geldt dat geen sprake is van de uitbreiding van de bestaande bouw mogelijkheden. Voor het voorgenomen plan is in dit kader geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform het Bro. Wel bestaat de algemene verplichting tot het aantonen van de nut en noodzaak van het plan. In de opvolgende paragrafen wordt zowel de regionale als de lokale nut en noodzaak van onderhavig initiatief aangetoond.

### *Conclusie*

Het Besluit ruimtelijke ordening staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale omgevingsvisie**

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

### **Beleid ruimtelijke kwaliteit**

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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

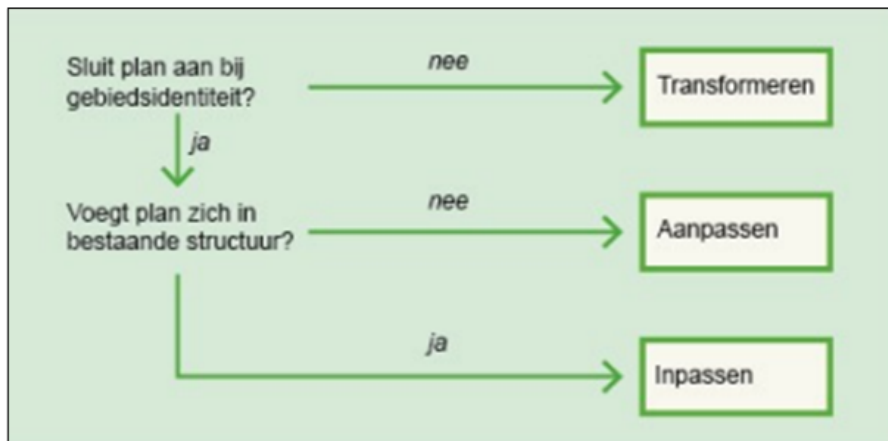
- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een

gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

1. *Inpassing.* Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. *Aanpassing.* Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. *Transformatie.* Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



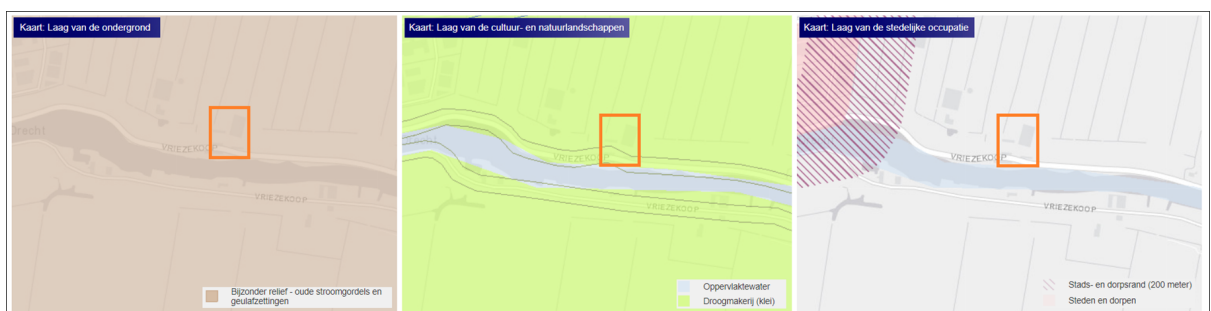
Figuur 3.2 Soorten ontwikkeling (bron: Provinciale omgevingsvisie)

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

#### Relatie tot het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling kan worden toebedeeld aan het type ontwikkeling 'inpassing' (zie figuur 3.2), want het voornemen sluit aan bij de gebiedsidentiteit en voegt zich in de bestaande structuur. De herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen kan worden beschouwd als een gebiedseigen ontwikkeling. Om te beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit passend is, is de herontwikkeling getoetst aan de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Gekeken is welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op de projectlocatie en welke richtlijnen hierbij horen.



Figuur 3.3 Kwaliteitskaarten Provincie Zuid-Holland

In figuur 3.3 is zichtbaar dat het plangebied is gelegen binnen "Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen" (kaart: laag van de ondergrond) en "Droogmakerij (klei)" (kaart: laag van de cultuur- en natuurlandschappen). De richtpunten voor het bijzonder reliëf zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De richtpunten behorende bij de droogmakerij zijn:

Droogmakerijen (klei en veen):

- 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.
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.

Droogmakerijen (klei):

- 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.

Dit bestemmingsplan heeft geen effect op de richtpunten die voortkomen uit de 'Laag van de ondergrond'. De herontwikkeling heeft niet tot gevolg dat de patronen en het reliëf in het landschap onevenredig nadelig worden beïnvloed. Er kan niet worden voldaan aan de wens om archeologische waarden meer herkenbaar te maken gezien de beperkte archeologische potentie.

Voor wat betreft het richtpunt zoals voortkomen uit de kaart bij de 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' voorziet de herontwikkeling niet in aantasting van de beleefbaarheid van de droogmakerij. Daarnaast heeft dit plan geen onevenredig nadelige invloed op het behoud van de landschappelijke structuurdragers en begrenzing van de polders. Het te herontwikkelen perceel wordt landschappelijk ingepast (zie ook paragraaf 2.4.4) waarbij aangesloten is op de bestaande verkavelingsstructuur en ruime doorzichten behouden blijven.

Bij de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied wordt aan de van toepassing zijnde relevante richtpunten voldaan. Doordat sprake is van het type ontwikkeling 'inpassing' heeft het plan weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten. Hierdoor ontstaat geen strijdigheid met het provinciaal beleid en past het plan binnen de provinciale Omgevingsvisie.

### *Conclusie*

De provinciale Omgevingsvisie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.2.2 Provinciale omgevingsverordening**

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **Regels voor ruimtelijke kwaliteit**

Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' (zie ook paragraaf 3.2.1) speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten.

## **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking kan verwezen worden naar een regionale visie waar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- of dorpsgezicht kan worden voorzien kan gebruik worden gemaakt van de aangewezen locaties in het Programma ruimte.

### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Uit artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland volgt dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en de ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot een wijziging op structuurniveau indien sprake is van een inpassing. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten, zie ook paragraaf 3.2.1.

Verder is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.3. Derhalve behoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Echter dient conform de algemene verplichting de nut en noodzaak van het plan aangetoond te worden, dit wordt gedaan in de opvolgende beleidsparagrafen.

### *Conclusie*

De provinciale Omgevingsverordening staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.2.3 Programma Ruimte**

Het Programma Ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Eén van de doelen opgenomen in het Programma Ruimte is het transformeren van gebieden naar een andere functie, daar waar die functie meer passend is. Zowel vanuit kwalitatief oogpunt als vanuit de behoefte. Hoewel het plangebied in het programma niet is opgenomen als belangrijk transformatiegebied, is wel sprake van een transformatie voor wat betreft de bedrijfs- en plattelandswoning. Het aantal woningen binnen het plangebied wordt niet uitgebreid, maar het gebruik wijzigt van een bedrijfs- en plattelandswoning naar twee burgerwoningen. Ter plaatse van het agrarisch bedrijf is geen transformatie voorzien. Het exploiteren van een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) is reeds toegestaan.

Gemeente Kaag en Braassem is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. In 2019 is de meest recente Woningbehoefteraming (WBR) gemaakt door de provincie Zuid-Holland. Volgens de WBR 2019 is woningbehoefte groot. In de gemeente Kaag en Braassem is voor de periode 2020-2025 een gewenste woningvoorraadtoename van 840 woningen opgenomen. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan wijzigen van de bestemming van de twee woningen in het plangebied. De ontwikkeling is daarmee in lijn met het Programma Ruimte.

#### *Conclusie*

Het Programma Ruimte staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.2.4 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland**

De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Regio Holland Rijnland vormt het midwesten van de Randstad. Om de Randstad – en de positie van de regio Holland Rijnland daarin – te versterken, dient gekozen te worden uit diverse projecten van de verschillende gemeenten in de regio. Allereerst moet de regio kiezen voor het versterken, vergroten en profileren van de aanwezige kwaliteiten van het gebied, om vervolgens kansen te benutten voor de toekomst.

#### **Kleine kernen problematiek**

De gemeenten Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude kampen met kleinekernenproblematiek: de voorzieningen in kleine kernen kunnen de concurrentie met voorzieningen in de stad niet aan, waardoor er te weinig draagvlak is om de voorzieningen in stand te houden. Hierdoor wordt de leefbaarheid in kleine kernen bedreigd. Het op peil

houden van de leefbaarheid in kleine kernen in de regio is een speerpunt.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Vriezekoop, dat is aan te merken als kleine kern in Leimuiden in gemeente Kaag en Braassem. De ontwikkeling voorziet onder meer in de exploitatie van een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) op de locatie van een voormalige reguliere melkveehouderij. De herenboerderij zal bestaan uit zo'n 150 à 200 leden (huishoudens) uit de omgeving. Op de boerderij is een boer in dienst die zo duurzaam mogelijk voedsel produceert voor de leden. Wekelijks zijn er momenten waarop de leden het voedsel kunnen komen ophalen. Hierdoor ontstaat binding tussen de leden en brengt dit 200 huishoudens in direct contact met het buitengebied van Leimuiden. Binnen het plangebied wordt tevens in een kleinschalige horeca- en detailhandelsfunctie voorzien. Voedsel van de herenboerderij kan hierdoor ook bij de boerderij door bijvoorbeeld toeristen en (toekomstige) leden worden genuttigd. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de leefbaarheid in en nabij kleine kernen.

#### *Conclusie*

De Regionale Structuurvisie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.2.5      Energieakkoord Holland Rijnland 2017 - 2025**

De gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben een gemeenschappelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. De verschillende gemeenten verwachten dat zij door regionale inzet op energiebesparing, duurzame energieopwekking, het faciliteren van de warmtetransitie en innovatie, een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan deze ambitie.

De regionale ambitie is om in 2050 energieneutraal te zijn en bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. De definitie van energieneutraal die gehanteerd wordt is: het energieverbruik binnen de regio wordt volledig gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen, waarvan minstens 80% uit Holland Rijnland komt. De resterende 20% wordt ingevuld door onder andere restwarmte of geothermie uit de nabijheid van de regio Holland Rijnland.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

De mogelijkheden voor het verduurzamen van de bestaande bebouwing binnen het plangebied worden bekeken. De uitwerking hiervan vindt plaats buiten het kader van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de agrarische activiteiten in het kader van de herenboerderij wordt in vergelijking met de reguliere melkveehouderij een verduurzaming gegarandeerd. Op het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf wordt het vee (koeien, varkens en kippen) buiten gehouden. Wel is er de beschikking over een mobiele huisvesting, zoals bijvoorbeeld de kipcaravan. Daarnaast wordt geen kunstmest en pesticiden meer gebruikt.

#### *Conclusie*

Het Energieakkoord Holland Rijnland staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025

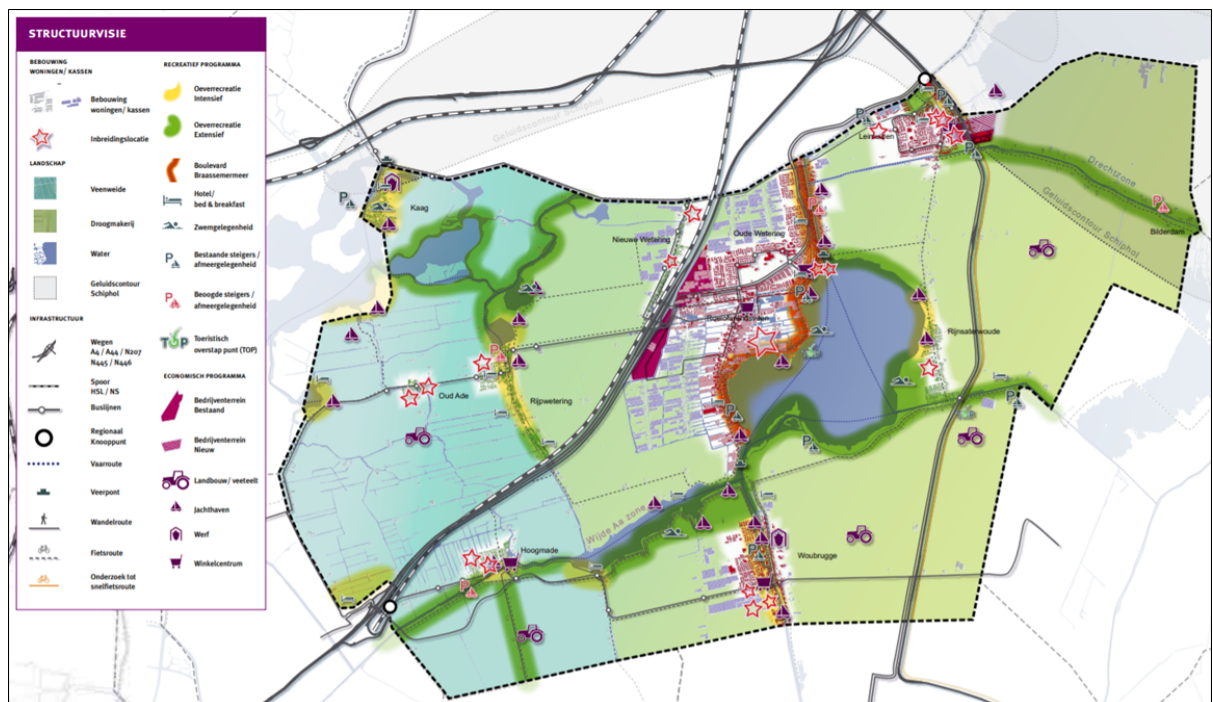
De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2025. In 2017 is de structuurvisie geactualiseerd.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen, opgesteld vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. De hoofdkoers van de gemeente is 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat wordt ingezet op het behouden en versterken van de kernkwaliteit als landelijke gemeente. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet zelf het initiatief maar faciliteert;
2. wonen in alle kernen: de kwaliteit van samen leven staat voorop. Elke kern in de gemeente heeft zijn eigen kracht en karakter. De gemeente heeft aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt. Voor nieuwe woningbouwplannen is daarom de keuze gemaakt om van de 30% sociale woningen, 25% sociale huurwoningen en 5% sociale koopwoningen na te streven.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar niet altijd voorop; diverse ruimtelijke opgaven gaan op termijn een aanzienlijke claim leggen op het landschap. Ook de regionale en gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid betekenen dat energiebronnen zoals windmolens en zonnenvelden in het polderlandschap kunnen verschijnen. Vanwege genoemde ruimtelijke opgaven is het niet altijd mogelijk om het behoud van open landschap voorop te stellen. Bij elke potentiële ruimtelijke ontwikkeling dient een afweging te worden gemaakt, waarbij wordt gestreefd naar creativiteit en multifunctioneel ruimtegebruik.
4. ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

In de structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsbeeld omschreven, waarbij een kaart is opgenomen met diverse beleidsvelden, zie figuur 3.4. Hieronder worden een aantal voor het plangebied relevante beleidsvelden uitgelicht.



Figuur 3.4 Kaart bij ruimtelijk ontwikkelingsbeeld (Bron: Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025)

### Droogmakerij

De droogmakerijen zijn grootschalige open polders. Het primaire grondgebruik is landbouw, zowel akkerbouw als veeteelt. Er is volop ruimte voor schaalvergroting. Sommige bedrijven gaan stoppen, andere bedrijven kunnen verdubbelen in grootte. Ook hier is ruimte voor recreatie, maar anders dan in Kaag en Braassem West. De recreatie is nadrukkelijk gekoppeld aan de linten langs de Wijde Aa en de Drecht. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij trekpleisters. In deze accenten is behalve aandacht voor de recreatieve kant ook nadrukkelijk aandacht voor verhoging van de land schaps- en natuurwaarde.

### Drechtzone

De Drecht is een langgerekt bebouwingslint met een hoge natuurwaarde. Verspreid langs het lint staan woningen op het bovenland afgewisseld met agrarische bedrijven in de polder. Het is een recreatieve route voor fietsers, wandelaars en watersporters. Er is beperkt ruimte voor recreatie met aandacht voor het behouden van flora en fauna. De bedrijven hebben vooral een agrarische functie, incidenteel hebben zij ook een recreatieve functie. Zo worden er bed and breakfasts gerund, consumpties of streekproducten verkocht in een boerenlandwinkel of kampeermogelijkheden geboden. Onderaan de dijk is ruimte voor kleinschalige recreatieve ontwikkeling.

### Overrecreatie extensief

Extensieve recreatiegebieden kennen wandel- en fietsroutes of een picknickplaats. Er zijn elementen die de beleving van de relatief rustige omgeving mogelijk maken. Hier ligt het accent vooral op natuur en landschap. Deze gebieden zijn (beperkt) toegankelijk voor voorbijkomende wandelaars en fietsers of per boot. Een enkele voorziening in de vorm van een vlonderpad of vogeluitkijkpunt geeft een extra recreatieve waarde en verhoogt de

natuur- en belevingswaarde van het landschap.

### **Dorpsperspectieven**

De gemeente Kaag en Braassem is opgebouwd uit verschillende dorpskernen, waaronder Bilderdam en Leimuiden. Bilderdam is een buurtschap gelegen in Leimuiden en behoort tot het landelijk gebied van Leimuiden. Er wordt niet ingegaan op Vriezekoop, dat tevens een buurtschap in Leimuiden in het landelijk gebied is. Hieronder wordt ingegaan op het dorpsperspectief van Bilderdam, gezien dit een soortgelijk karakter als Vriezekoop bevat.

#### Bilderdam

Kenmerkend voor Bilderdam is de bebouwingslint langs de Drecht en de binding met het water, dit is een karakterstiek kenmerk dat behouden dient te blijven. Vanuit de inwoners van Bilderdam is de wens dat de schoonheid en het kleinschalige karakter van het dorp behouden blijft en dat er aandacht is voor recreatieve verbindingen met omliggende gemeenten.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

De herontwikkeling binnen het plangebied sluit aan op de MRSV, namelijk door het behouden en versterken van de kernkwaliteit als landelijke gemeente. Dit bestemmingsplan gaat niet gemoeid met uitbreiding van de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf, maar heeft wel tot gevolg dat de agrarische activiteiten op het perceel kunnen worden voortgezet. De vestiging van een herenboerderij zorgt voor behoud van de agrarische functie. Doordat binnen het plangebied wordt voorzien in een kleinschalige horeca- en detailhandelsfunctie krijgt het agrarisch bedrijf aan de Drecht tevens een (beperkte) functie als trekpleister voor recreanten.

Hoewel in de MRSV niet specifiek ingegaan wordt op het buurtschap Vriezekoop, kan worden gesteld dat de herontwikkeling binnen het plangebied aansluit op het perspectief voor Bilderdam. De gronden zoals direct aan de Drecht gelegen betreffen in de huidige situatie de bedrijfs- en plattelandswoning behorende bij het agrarisch bedrijf. Dit bestemmingsplan wijzigt de functie van deze woningen in twee burgerwoningen, maar resulteert niet in extra ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor wijzigt er niet tot nauwelijks iets aan de structuur van de Drechtzone.

#### *Conclusie*

De MRSV staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.3.2 Omgevingsvisie Kaag en Braassem**

Op 26 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie wil de gemeente Kaag en Braassem samenwerking vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid verder uitdragen.

De omgevingsvisie is opgedeeld in een aantal grote thema's. Binnen de thema's is een aantal opgaven geformuleerd, waarbij eventuele doelen worden benoemd. De thema's betreffen:

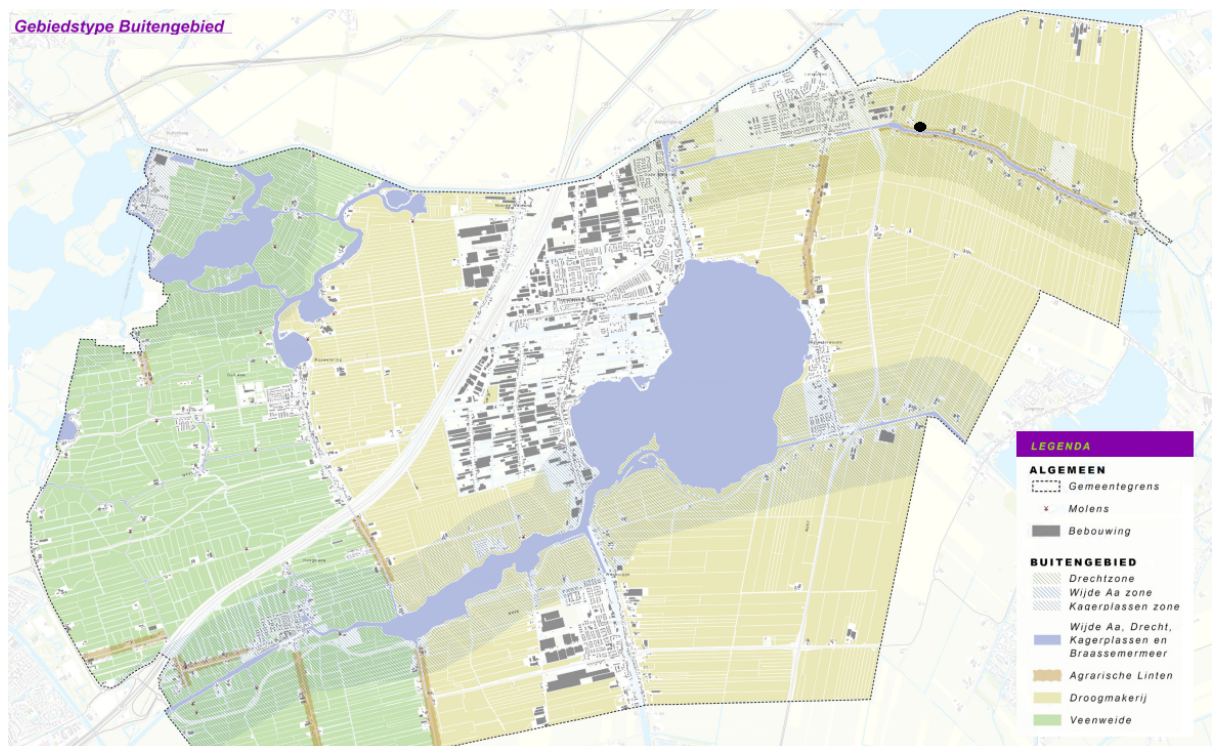
- duurzaamheid;
- natuur, water en lucht;
- wonen;

- economie;
- sociaal domein;
- mobiliteit, en
- veiligheid.

In de omgevingsvisie wordt tevens onderscheid gemaakt in een viertal gebiedstypen, namelijk het buitengebied, de glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Per gebied wordt een beschrijving van het gebied gegeven in de visie, met bijbehorende doelen en uitgangspunten.

## Buitengebied

Het buitengebied beslaat qua oppervlakte het grootste deel van de gemeente Kaag en Braassem. Binnen het buitengebied worden de volgende gebieden onderscheiden: veenwilde, droogmakerij, Wijde Aa zone, Drehtzone, Kagersplassen-gebied en de agrarische linten. In figuur 3.5 is de kaart 'Gebiedstype Buitengebied' opgenomen. Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de gemeente Kaag en Braassem en is figuur 3.5 aangegeven met een zwarte stip. Het plangebied ligt in de droogmakerij, de Drehtzone en de agrarische linten. Deze gebieden worden hieronder uitgelicht.



Figuur 3.5 Gebiedstypen in het buitengebied (Bron: Omgevingsvisie Kaag en Braassem)

## Droogmakerij

De droogmakerijen zijn grootschalige open polders en worden voornamelijk gebruikt als agrarisch productielandschap. Het primaire grondgebruik is landbouw, bestaande uit zowel akkerbouw als veeteelt.

De specifieke uitgangspunten voor dit gebied zijn:

- Activiteiten zoals zelfstandige horeca, (grootschalige) evenementen, recreatie en

woningbouw kunnen alleen incidenteel voorkomen, voornamelijk binnen de agrarische linten.

- Binnen het gebied is ruimte voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Planologisch wordt er daarom ruimte geboden op het gebied van geur, geluid, mestopslag en dierenverblijven.
- Binnen de droogmakerij is er ruimte voor recreatie, nadrukkelijk gekoppeld aan linten langs de Wijde Aa en de Drecht. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij trekpleisters zoals een agrarisch bedrijf waarbij de recreatie tot een volwaardige tweede hoofdtak is geworden. Deze trekpleisters zijn via de N207 en de N446 goed bereikbaar.
- Voorwaarde bij bovengenoemde accenten is dat er ook nadrukkelijk aandacht is voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarden.

#### Drechtzone

De Drechtzone is een langgerekt bebouwingslint met een hoge natuurwaarde. Verspreid langs het lint staan woningen op het bovenland afgewisseld met agrarische bedrijven in de polder. Het is een recreatieve route voor fietsers, wandelaars en watersporters. Veel van de gronden bovenaan de dijk bevatten natuurwaarden. De agrarische bedrijven liggen onderlangs de dijk. De bedrijven hebben vooral een agrarische functie, incidenteel hebben zij ook een recreatieve functie. Zo worden onder andere consumpties of streekproducten verkocht in een boerenlandwinkel.

De specifieke uitgangspunten voor dit gebied zijn:

- Er is beperkt ruimte voor recreatie met aandacht voor het behouden van flora en fauna. Bij (voormalige) boerderijen en woningen kunnen natuur en landschapselementen zoals fruitboomgaarden worden aangelegd.
- Onderaan de dijk is ruimte voor kleinschalige recreatieve ontwikkeling. Het saneren van (agrarische) bedrijfsbestemmingen die incidenteel het lint onderbreken ten behoeve van kleinschalige woningbouw (bijv. ruimte voor ruimte) of natuurontwikkeling is wenselijk.

#### Agrarische Linten

In het buitengebied zijn er enkele linten die door de jaren heen zijn ontstaan en zich onderscheiden van het open landschap door een hogere bebouwingsdichtheid. Naast de agrarische activiteiten kennen ze ook woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen. Behoud van de linten is het uitgangspunt.

De specifieke uitgangspunten voor dit gebied zijn:

- Binnen deze linten is er naast de agrarische activiteit ook ruimte voor recreatieve activiteiten en incidenteel het toevoegen van een woning. Dit mits er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst (bijv. ruimte voor ruimte of het saneren van een bedrijfsbestemming), en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Versterking/verbetering van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit wordt ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.
- Nieuwe (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn binnen deze linten, net als in het gehele buitengebied, niet wenselijk en moeten zoveel mogelijk op de bedrijventerreinen gerealiseerd worden.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

De herontwikkeling binnen het plangebied sluit aan op de specifieke uitgangspunten van zowel de droogmakerij, van de Drechtzone als van de agrarische linten. De vestiging van het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf zorgt voor behoud van de agrarische functie

zonder schaalvergroting. Doordat binnen het plangebied wordt voorzien in een kleinschalige horeca- en detailhandelsfunctie krijgt het plangebied aan de Drecht tevens een (beperkte) functie als trekpleister voor recreanten. Door de ligging van de locatie op 500 meter van de bebouwde kom van Leimuiden en op 1 km vanaf de N207, is de herenboerderij goed bereikbaar.

Daarnaast is binnen het plangebied aandacht voor het behouden van flora en fauna. Op de herenboerderij zullen jaarrond diverse soorten groenten, fruit, eieren en vlees worden geproduceerd. Ook een fruitboomgaard maakt derhalve onderdeel uit van de agrarische activiteiten.

De huidige bedrijfs- en plattelandswoning binnen het plangebied worden omgezet naar twee burgerwoningen. Binnen het lint is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan is geborgd dat bij de agrarische activiteiten onderaan de dijk een bedrijfswoning is uitgesloten.

### *Conclusie*

De Omgevingsvisie Kaag en Braassem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

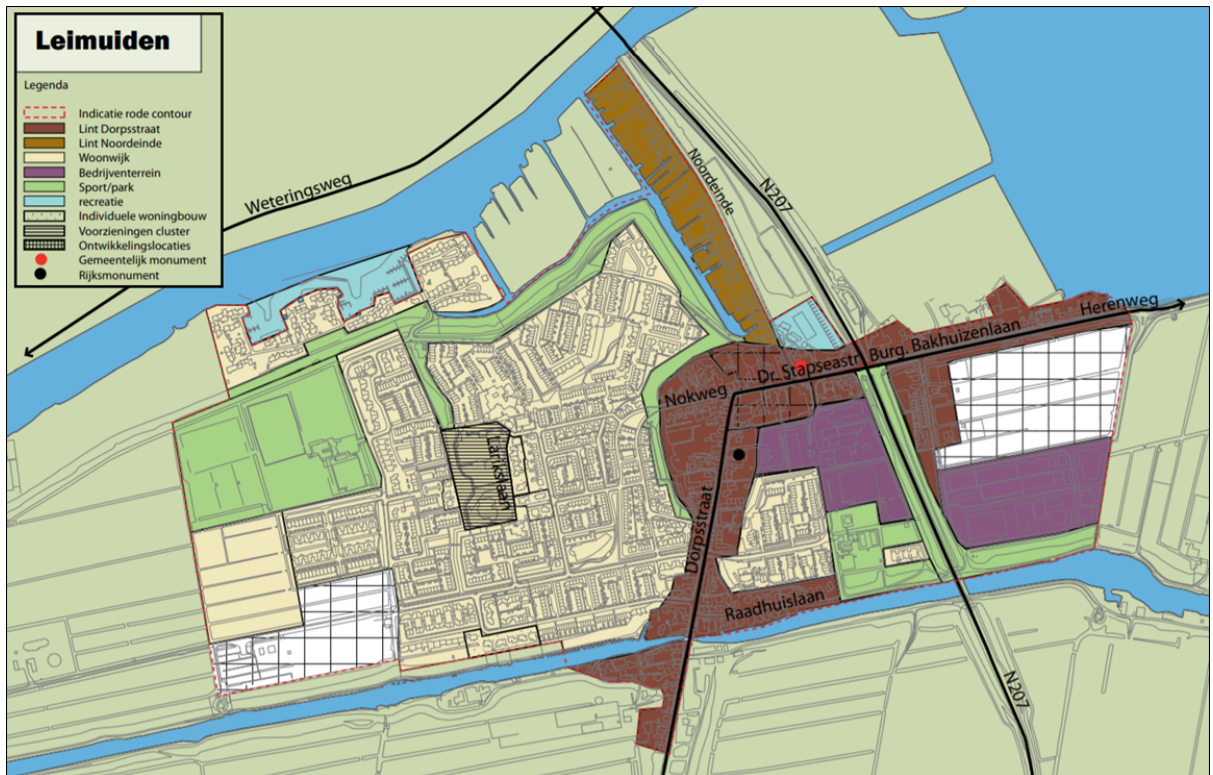
### **3.3.3 Nota Inbreidingslocaties**

Op 7 februari 2011 is de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'Nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de voormalige 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, maar geeft wel een indicatie. 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.

### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Het plangebied is niet gelegen binnen een deel van de voormalige rode contour maar in het buitengebied, derhalve is de Nota Inbreidingslocaties niet van toepassing. Het een en ander is weergegeven in figuur 3.6.



Figuur 3.6 Rode contour in Leimuiden (Bron: Nota Inbreidingslocaties)

## Conclusie

De Nota Inbreidingslocaties staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.3.4 Nota Vereveningsfondsen

Als uitwerking op de MRSV is op 17 juni 2013 de Nota Vereveningsfondsen door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden bestemmingsreserves sociale woningbouw en parkeren aangewezen. Doel van deze reserves is tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren bij nieuwbouwprojecten en te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouwontwikkelingen (niet alleen voor sociale woningbouw).

Indien in uitzonderlijke gevallen niet aan de gestelde normen kan worden voldaan zal op basis van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan een bijdrage aan de betreffende bestemmingsreserve(s) worden afgesproken. Conform de ambitie uit de MRSV is deze norm voor sociale woningbouw op 30% gesteld. Deze bijdrage kan vervolgens worden ingezet bij projecten die meer sociale woningbouw realiseren dan de gestelde norm, dit alles met als doel gemiddeld 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw projecten te realiseren. De bijdrage aan de parkeerbestemmingsreserve wordt gebruikt om in geval van nieuwbouw in de openbare ruimte ontbrekende parkeergelegenheid aan te leggen.

#### Relatie tot het bestemmingsplan

In de Nota Vereveningsfondsen wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw, maar in de actualisatie van de MRSV is dit percentage verlaagd naar 25% sociale woningbouw. De nota is van toepassing op alle nieuwbouw projecten waarbij het gaat om de bouw van één of enkele nieuwe woningen. Onder een nieuwbouw woning wordt verstaan een nieuw te realiseren woning als toevoeging aan de woningvoorraad. Het omzetten van de bedrijfs- en

plattelandswoning naar twee burgerwoningen valt derhalve niet binnen de nota. Er is geen sprake van nieuw toe te voegen woningen aan de woningvoorraad. Het sociale woningbouwquotum geldt daardoor niet voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zoals uit paragraaf 4.12 volgt wordt binnen het plangebied voorzien in de benodigde parkeerbehoefte waardoor het niet noodzakelijk is een bijdrage te leveren aan de parkeerbestemmingreserve.

#### *Conclusie*

De Nota Vereveningsfondsen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.3.5 Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012**

De Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012 is vastgesteld op 16 februari 2012. Deze verordening is opgesteld op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is rekening gehouden met de voorwaarden uit artikel 8 van de Wet geurhinder en veehouderij. Door de invoering van dit lokale geurbeleid worden ontwikkelingen in de kernen mogelijk en worden de bestaande rechten van de veehouderijen (niet intensief) gerespecteerd. De bedrijven hebben zo de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten rendabel uit te blijven oefenen.

Voor buiten de bebouwde kom gelegen geurgevoelige objecten wordt de minimumafstand uit artikel 3, tweede lid onder b en artikel 4, eerste lid onder b van de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd. Dit betreft buiten de bebouwde kom ten minste een afstand van 50 meter tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden en een geurgevoelig object, zoals een woning. De geurbelasting mag in dit geval niet meer betreffen dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

Een uitzondering hierop is mogelijk als:

- a. de uitbreiding van een bestaande veehouderij wordt belemmerd door een bestaand geurgevoelig object;
- b. indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object niet kleiner wordt;
- c. de bestemming van een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in burgerwoning als dit het enige doelmatige gebruik van de woning betreft.

In deze gevallen bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf ten minste 25 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

#### *Conclusie*

De Verordening geurhinder en veehouderij Kaag en Braassem 2012 staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.3.6 Beleidsregel Parkeernormen 2018**

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die in werking is getreden per 22 februari 2018. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen in Kaag en Braassem. De beleidsnota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de gemeentelijke parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

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

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Voor het voorliggende plangebied zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2018 Kaag en Braassem van toepassing. In paragraaf 4.12 wordt hier invulling aan gegeven.

#### *Conclusie*

De Nota Parkeernormen 2018 staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.3.7 Welstandsnota**

De Welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem, zoals vastgesteld in sept. 2010, is van toepassing op de circa 150 monumenten en hun omgeving, en de 4 beschermde dorpsgezichten binnen de gemeente. Verder is de gemeente 'welstandsluw'. Dit heeft tot gevolg dat in een welstandluw gebied niet vooraf wordt getoetst op welstandsaspecten. Rijks- en gemeentelijke monumenten, karakteristieke dorpslinten en dorpsgezichten beschermt de gemeente middels de nota en de adviezen van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

#### *Relatie tot het bestemmingsplan*

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten en beschermde dorpsgezichten. Conform de Welstandsnota is de locatie aan te merken als 'welstandsluw'.

#### *Conclusie*

De Welstandsnota staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Archeologie

#### 4.1.1      Regelgeving en beleid

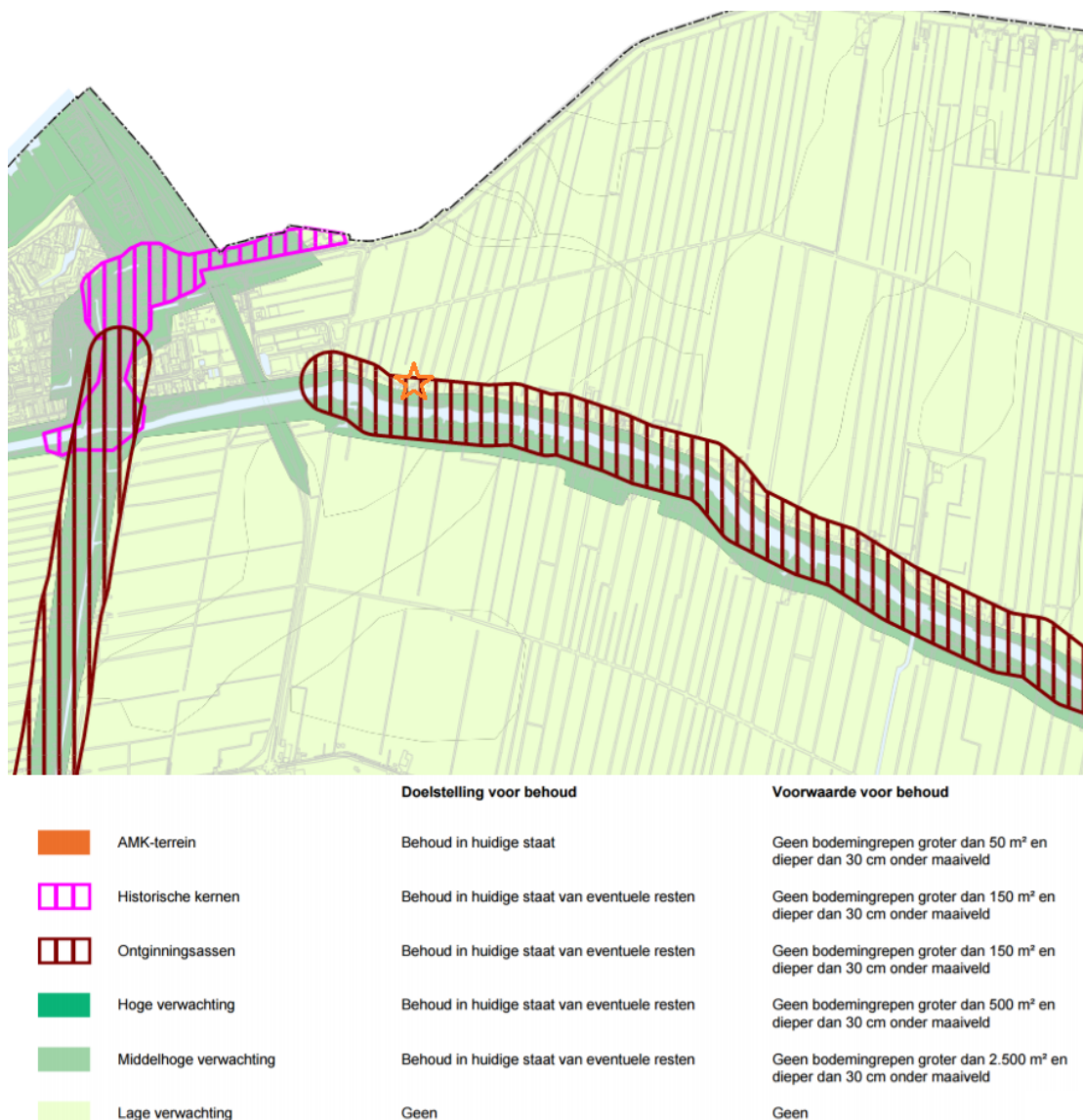
##### *Erfgoedwet*

Regels inzake archeologie waren voorheen geregeld in de Monumentenwet. Met het vervallen van deze wet in juli 2016, is een groot deel daarvan opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet betreft één integrale wet en bevat daarmee de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. Daar waar relevant dienen mogelijk aanwezige waarden middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan te worden beschermd. Daarnaast geldt de wettelijke meldingsplicht: indien per toeval een vondst wordt gedaan waarvan men vermoedt dat deze archeologische relevantie kent, dient dit te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

Een deel uit de Monumentenwet dat ziet op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming), zal opgenomen worden in de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn de relevante artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

#### **Gemeentelijk archeologiebeleid**

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 13 mei 2013 het (geactualiseerde) gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. In figuur 4.1 is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Deze kaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.



*Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart. Planlocatie: oranje ster. (bron: Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem)*

#### 4.1.2 Onderzoek

De archeologische beleidsadvieskaart geeft een gedetailleerd overzicht van de aanwezige archeologische waarden en de archeologische verwachtingen in de gemeente Kaag en Braassem (zie figuur 4.1). Het grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem is met betrekking tot archeologie opgedeeld in diverse categorieën (o.a. een hoge, middelhoge en lage verwachting). Voor deze categorieën worden door burgemeester en wethouders op grond van de omvang en diepte van bodemingrepen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is, afhankelijk van de omvang van de ingreep, een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende categorieën aanwezig:

- ontginningsassen;
- middelhoge verwachting;
- lage verwachting.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' heeft het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

In de voornoemde dubbelbestemming is bepaald dat voor verstorende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een rapportage te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de archeologische resten in de bodem niet worden geschaad. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' bedraagt de vrijstellingsgrens van archeologisch onderzoek 150 m<sup>2</sup> en 30 cm diep. Ook voor vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet uitgebreid wordt en de bestaande fundering wordt gebruikt, geldt de onderzoeksverplichting niet. De overige gronden binnen het plangebied hebben geen archeologische dubbelbestemming, een archeologisch onderzoek is op die gronden - ongeacht de diepte en oppervlakte van de bouwwerkzaamheden - niet benodigd.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' overgenomen, hiermee worden eventuele aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd. De bouwregels bij de dubbelbestemming en het uitvoeringsverbod blijven onveranderd van toepassing bij vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.2 Cultuurhistorie**

### **4.2.1 Regelgeving en beleid**

*Nota Belvédère (1999)*

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

*Cultuurhistorische kaart Zuid-Holland*

Op de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland is een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden opgenomen. De cultuurhistorische kaart kent de thema's archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. De kaart is sinds januari 2017 van kracht.

*Erfgoedverordening Kaag en Braassem*

De gemeentelijke Erfgoedverordening trad op 31 december 2016 in werking. Met de verordening worden de karakteristieke panden, objecten & karakteristieke gebieden beschermd. In het Erfgoedregister, dat een onderdeel is van de verordening, zijn alle te beschermen objecten opgenomen.

#### **4.2.2 Onderzoek**

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig. Op de Cultuurhistorische kaart van de provincie is de planlocatie niet aangeduid. Ook in het gemeentelijk erfgoedregister is het plangebied niet opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft derhalve geen effect op cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of in de omgeving.

#### **4.2.3 Conclusie**

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

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.3.1 Regelgeving en beleid**

##### *Begrip milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen.

##### *VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering*

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca

en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

#### **4.3.2 Onderzoek**

##### *Kwalificatie plangebied*

De planlocatie ligt in het buitengebied op zo'n 500 meter afstand van de kern Leimuiden. In de directe omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven, één niet-agrarisch bedrijf en enkele burgerwoningen gelegen. Door de ligging in het dijklint Vriezeloop en de omliggende bedrijvigheid, kan de locatie worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure. Doordat sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

##### *Binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zijn in dit bestemmingsplan twee burgerwoningen en een agrarisch bedrijf gelegen. De burgerwoningen worden als gevoelige bestemmingen aangeduid. De agrarische activiteiten betreffen een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf. De activiteiten zijn het best vergelijkbaar met die van 'akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) (SBI-code 2008 0150). Bij een dergelijke bedrijfsactiviteit met milieucategorie 3.2 is een milieucontour van 100 meter van toepassing in een rustige woonwijk. De richtafstand komt voort uit het aspect geur, de overige aspecten (stof, geluid en gevaar) hebben een contour van maximaal 30 meter in een rustige woonwijk.

Onder 'kwalificatie plangebied' is geconcludeerd dat in onderhavig plangebied sprake is van een gemengd gebied. De milieucontour wordt derhalve met één stap verlaagd van 100 naar 50 meter voor het aspect geur zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De milieucontour van de aspecten stof en geluid bedraagt maximaal 10 meter. De milieucontour van het aspect gevaar blijft 0 meter.

De afstand tussen de gevoelige functie (het woonbestemmingsvlak) en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 30 meter. Aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geur wordt niet voldaan. Derhalve is middels een geuronderzoek inzichtelijk gemaakt of kan worden afgeweken van de aan te houden richtafstanden volgens de VNG-brochure. In paragraaf 4.8 wordt nader op dit aspect ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de burgerwoningen binnen het plangebied zich bevinden buiten de geurcontour van het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) binnen het plangebied.

De afstand tussen de gevoelige functie (het woonbestemmingsvlak) en het aanduidingsvlak van de kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten bedraagt minimaal 5 meter. De milieucategorie van 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI code 561) en van 'detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken' (SBI code 4722) bedraagt milieucategorie 1. Een activiteit met een dergelijke milieucategorie heeft een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied. De gevoelige functie ligt derhalve buiten de richtafstand van de kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de activiteiten zoals opgenomen in de VNG-brochure niet vergelijkbaar zullen zijn met de beoogde kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten. De genoemde activiteiten zullen kleinschalig zijn. Geconcludeerd wordt dat de burgerwoningen binnen het plangebied zich bevinden buiten de richtafstand van de locatie voor de kleinschalige

horecagelegenheid en voor de verkoop van streekeigen producten.

#### *Buiten het plangebied*

Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen gesitueerd. Gesteld kan worden dat, zoals onder 'binnen het plangebied' is geconcludeerd, ter plaatse van nabijgelegen gevoelige functies geen belemmering optreedt. De woningen binnen het plangebied zijn immers de meest dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf en daar is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwvlak van het meest dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 150 meter vanaf de gevoelige bestemmingen in het plangebied. Dit is het bedrijf ten zuidoosten van de planlocatie. De bestaande woonbestemming ten zuiden van het plangebied, ligt op circa 90 meter vanaf dit agrarisch bedrijf. Onderhavig bestemmingsplan levert daarom geen (extra) belemmeringen op voor de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf.

De agrarische activiteiten aan de Vriezekoop 2 (ten westen van het plangebied) zijn middels vaststelling van het wijzigingsplan in 2018 reeds planologisch uitgesloten. Er is een woonbestemming opgenomen en vanuit het oogpunt van milieuzonering vormt dit geen belemmering voor de herontwikkeling in het plangebied en vice versa.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

### **4.4 Bodemkwaliteit**

#### **4.4.1 Regelgeving en beleid**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### **4.4.2 Onderzoek**

Met voorliggend bestemmingsplan worden in het plangebied twee burgerwoning en een agrarisch bedrijf (zonder bedrijfswoning) bestemd, daar waar in de huidige situatie reeds een agrarisch bedrijf met een bedrijfs- en plattelandswoning is toegestaan.

De gronden ten behoeve van het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf behouden de agrarische bestemming, derhalve is vanwege het behoudende karakter geen bodemonderzoek benodigd. Ter plaatse van de gronden waarop de burgerwoningen zijn bestemd, is in de huidige situatie reeds een bedrijfs- en plattelandswoning toegestaan. Derhalve wordt gesteld dat het feitelijke gebruik ongewijzigd blijft en een verkennend bodemonderzoek voor vaststelling van dit bestemmingsplan daarom niet vereist is.

Dit laat onverlet dat indien werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, zoals grondverzet binnen het plangebied of er om andere redenen grond wordt geroerd, een verkennend bodemonderzoek dient te worden overlegd bij de omgevingsvergunningaanvraag. De bodemkwaliteit in het plangebied wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

#### **4.4.3 Conclusie**

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

### **4.5 Duurzaamheid**

#### **4.5.1 Regelgeving en beleid**

##### *Landelijk beleid*

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouw gebouwen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw). BENG is een uitdrukking van een energieprestatie. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) methodiek wordt derhalve vervangen door de BENG-methodiek. Om de Europese afspraken omtrent het beperken van klimaatverandering te behalen dient een vermindering van uitstoot van CO<sub>2</sub> en beperking van energieverbruik te worden gerealiseerd. Het landelijke beleid is om in 2050 een CO<sub>2</sub>-arme gebouwde omgeving te realiseren en geen aardgas meer te gebruiken.

##### *Regionaal beleid*

Gemeenten, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West-Holland en de Provincie Zuid-Holland werken regionaal samen aan het Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025. In paragraaf 3.2.5 wordt reeds ingegaan op het Energieakkoord. De gemeenschappelijke ambitie uit het Energieakkoord is om in 2050 energieneutraal te zijn.

##### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Kaag en Braassem heeft geen op zichzelfstaand energiebeleid. In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 26 oktober 2020, wordt wel ingegaan op duurzaamheid. Hieronder zijn de doelstellingen die de gemeente wil bereiken opgenomen:

- Vóór 2025 een besparing van 44 terajoule realiseren in de woningen wat gelijkstaat aan een gemiddelde besparing van ongeveer 15% van het totale energieverbruik (gas en elektriciteit) in een gemiddelde woning.
- Vóór 2025 een besparing van 59 terajoule realiseren bij de agrariërs en 19 terajoule minder energie verbruiken in kantoren, sportkantines, scholen en op het gemeentehuis.
- Vóór 2025 liggen er minimaal gemiddeld 6 zonnepanelen op iedere woning in Kaag en Braassem.
- Vóór 2025 wekken de agrariërs minimaal 61 terajoule duurzame energie op (= 76.250 zonnepanelen) en is de commerciële en publieke dienstverlening verantwoordelijk voor een opwek van 19,6 terajoule (= 24.500 zonnepanelen).

#### **4.5.2 Onderzoek**

De mogelijkheden voor het verduurzamen van de bestaande bebouwing binnen het plangebied worden bekeken. De uitwerking hiervan vindt plaats buiten het kader van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de agrarische activiteiten in het kader van de herenboerderij wordt in vergelijking met de reguliere melkveehouderij een verduurzaming gegarandeerd. Op het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf wordt het vee (koeien, varkens en kippen) buiten gehouden. Wel is er de beschikking over een mobiele huisvesting, zoals bijvoorbeeld de kipcaravan. Daarnaast wordt geen kunstmest en pesticiden meer gebruikt.

#### **4.5.3 Conclusie**

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

### **4.6 Externe veiligheid**

#### **4.6.1 Regelgeving en beleid**

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Hierbinnen worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de gemiddelde kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de Rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van  $10^{-6}$ /jaar.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke

slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

#### *Besluit externe veiligheid transportzones*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

#### *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) / Regeling basisnet*

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10<sup>-6</sup> voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

### **4.6.2 Onderzoek**

In het kader van externe veiligheid is de Risicokaart Nederland geraadpleegd, zie figuur 4.2. Het plangebied is hierop aangegeven met een oranje ster.



*Figuur 4.2 Uitsnede Risicokaart, plangebied aangegeven met een oranje ster. (bron: Risicokaart Nederland)*

## **N207**

De locatie ligt in het effectgebied van de N207, op een afstand van circa 500 meter. Vanwege de transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3/LT2/GF3 heeft de N207 een effectgebied van meer dan 4.000 meter. Een risicoberekening is niet nodig, omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde/met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Derhalve kan worden volstaan met het ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg. Daarnaast wordt ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. Dit is conform artikel 7 en 8 van het Bevt.

### *Beknopte verantwoording groepsrisico*

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

### *Bestrijdbaarheid*

Voor het plangebied is alleen de bestrijding van een toxisch scenario op de N207 relevant. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Het plangebied is bereikbaar voor hulpdiensten.

### *Zelfredzaamheid*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. De aanwezige personen in de woningen zijn zelfredzaam. Daarnaast zullen incidenteel bezoekers aanwezig zijn bij het agrarisch bedrijf, deze zullen tevens zelfredzaam zijn. Personen die niet zelfredzaam zijn zullen in zeer beperkte mate aanwezig zijn. Indien er mindervalide mensen aanwezig zijn, zullen voldoende mensen aanwezig zijn om hen te begeleiden. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Verder is voldoende ruimte in de opstallen om aanwezigen onder te brengen, waarbij de deuren en ramen gesloten kunnen worden en eventuele ventilatie uitgeschakeld wordt bij een indicent met toxische stoffen.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.7 Flora en Fauna**

### **4.7.1 Beleid en regelgeving**

#### *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie "oude" natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden). Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

#### *Soortenbescherming*

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11)

Van deze laatstgenoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

#### *Gebiedsbescherming*

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening. Gebiedsbescherming wordt o.a. geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wnb moet uitgesloten worden dat significant negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura

2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar volgt, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

#### **4.7.2 Onderzoek**

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. Derhalve is sprake van het wijzigen van het gebruik. In een vervolgstadium van de ontwikkeling zullen eventueel benodigde bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De uitwerking hiervan vindt plaats buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging waardoor verondersteld kan worden dat groen en gebouwen waarbinnen eventueel beschermde dier- en/of plantensoorten kunnen voorkomen intact blijven. De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft derhalve geen gevolgen voor de soortenbescherming.

In het kader van de toets op uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de aard en omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek naar stikstofdepositie in de gebruiksfase is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. In het onderzoek is de stikstofdepositie berekend in de omliggende natuurgebieden. Uit de verschilberekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus voor de gebruiksfase in de toekomstige situatie geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming. Het aspect gebiedsbescherming en het aspect stikstof vormen derhalve geen belemmering bij de herontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.8 Geluid

### 4.8.1 Regelgeving en beleid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### *Wegverkeerlawaaai*

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. Een andere beperking is dat de Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

#### *Industrielawaaai*

De Wgh verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

#### *Spoorweglawaaai*

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van spoorweglawaaai bij de aanleg/wijziging van spoorwegen of bij de bouw van woningen in de buurt van spoorwegen.

#### *Normstelling*

De normstelling onderscheidt voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. De voorkeursgrenswaarde wordt voor alle (nieuwe) situaties nagestreefd. Realisatie hiervan is echter niet altijd mogelijk. De wet biedt de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde.

#### *Gemeentelijk geluidbeleid*

Voor het geluidbeleid op het gebied van hogere waarden verwijst de gemeente Kaag en Braassem naar de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder', zoals opgesteld door de Omgevingsdienst West-Holland op 4 maart 2013. Om in aanmerking te kunnen komen voor een hogere waarde moet aan de gestelde criteria en voorwaarden worden voldaan.

#### **4.8.2 Onderzoeken**

Door TecMap is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege het verkeer over de Vriezekoep Noord berekend. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximum toelaatbare grenswaarde niet. Doordat sprake is van een bestaande bedrijfswoning en een plattelandswoning worden er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Doordat de functie van de woningen binnen het plangebied wordt gewijzigd is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.9 Geur**

#### **4.9.1 Regelgeving en beleid**

Het toetsingskader voor het aspect geur zoals afkomstig uit dierverblijven van veehouderijen is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Wanneer veehouderijen uitbreiden dient rekening te worden gehouden met de geurbelasting vanuit het veehouderijbedrijf op de omliggende geurgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Omgekeerd dient de realisatie van een geurgevoelig object geen belemmering te veroorzaken voor veehouderijbedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunning, indien sprake is van het houden van dieren waarvoor geuremissie factoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissie factor gelden minimaal aan te houden afstanden. De afstand van de buitenzijde van een dierverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

##### *Gemeentelijke geurverordening*

Door middel van een gemeentelijke verordening kan een gemeente, gelet op lokale omstandigheden, afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Kaag en Braassem heeft hiervan gebruik gemaakt en heeft een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Deze is op 16 februari 2012 in werking getreden. De vastgestelde geurverordening ziet echter niet toe op het wijzigen van de wettelijk vastgestelde geurnormen uit de Wgv.

#### **4.9.2 Onderzoeken**

Door Busscher Milieu Advies is een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het geuronderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting. In het onderzoek is geconstateerd dat ter plaatse van de woningen Vriezekaap 4 en 4a te Leimuiden wordt voldaan aan zowel de maximale geurnorm van  $8,0 \text{ ouE/m}^3$ , als aan de minimaal aan te houden vaste afstand van 50 meter, als aan de minimaal aan te houden gevel-gevel-afstand van 25 meter. Hierdoor kan gesteld worden dat ter plaatse van de woningen Vriezekaap 4 en 4a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds is geen sprake van een belemmering van de uitoefening van het agrarisch bedrijf door het bestemmen van de bedrijfs- en plattelandswoning als twee burgerwoningen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.10 Kabels en leidingen**

#### **4.10.1 Regelgeving en beleid**

Planologisch relevante leidingen dienen in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. Onder planologisch relevante leidingen vallen hoofdnetvoorzieningen. Dit betreffen leidingen voor het transport van brandbare en/of ontplofbare stoffen en aardgasleidingen. Leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

##### *Buisleidingen*

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

##### *Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen*

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het

hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben op leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn. Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

#### **4.10.2 Onderzoek**

In het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) worden veiligheidsafstanden aangegeven die moeten worden aangehouden ten opzichte van buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Onderhavige paragraaf gaat in op buisleidingen die geen normstelling in het Bevb kennen en waarvoor geen risicobenadering uit het Bevi dient te worden aangehouden. Dergelijke buisleidingen komen aan bod in paragraaf 4.6.

Ter plaatse van het plangebied is geen (beschermingszone van een) tracé van kabels en leidingen gelegen. De meest dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding betreft een 50 kV verbinding nabij de Vriezenweg 10 in Leimuiden en ligt op een afstand van ruim 1,1 kilometer vanaf het plangebied. Een dubbelbestemming met betrekking tot de beschermingszone van kabels en leidingen of het risico op langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk is in dit plangebied niet aan de orde.

#### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.11 Luchtkwaliteit**

#### **4.11.1 Regelgeving en beleid**

##### *Luchtkwaliteitseisen*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2

Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijnstof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  van zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ .

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

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Op basis van bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

#### **4.11.2 Onderzoek**

##### *Toetsing beoogde ontwikkeling aan het NIBM*

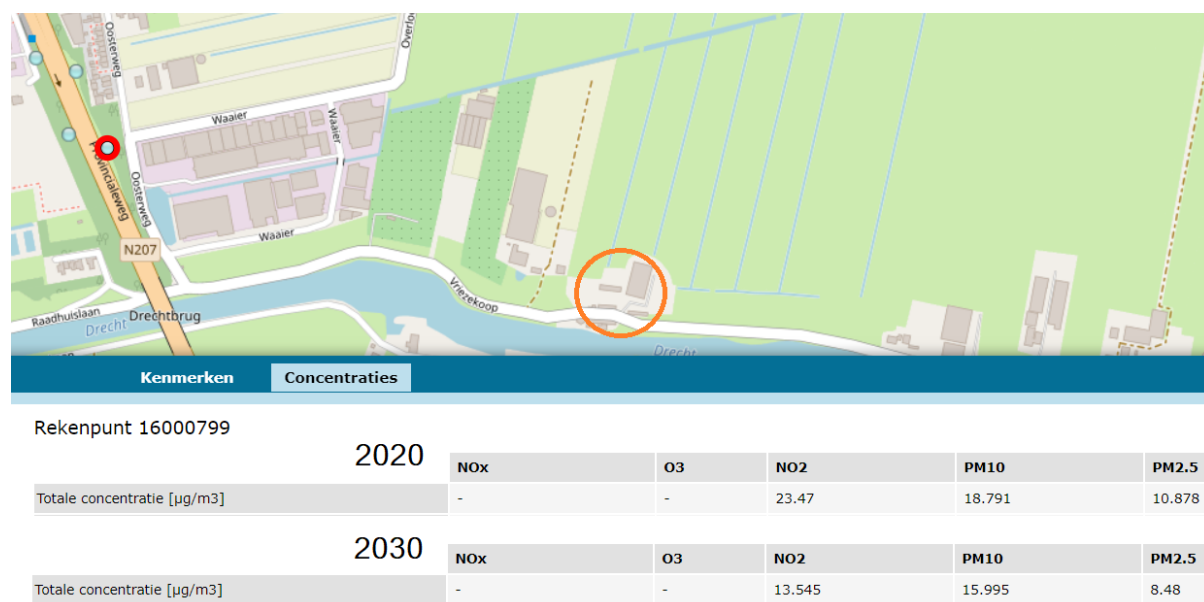
Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen mogelijk. Hiermee draagt het plan niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

##### *Goed woon- en leefklimaat*

Met behulp van [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) is op 10 november 2020 vastgesteld wat de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn ter plaatse van het project gebied.

Dit om te bepalen of het realiseren van de beoogde ontwikkeling op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is, gelet op de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van het project. Het dichtstbijzijnde rekenpunt is punt 16000799. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> liggen. Zie hiertoe figuur 4.3.



Figuur 4.3 Achtergrondconcentraties in 2020 en 2030 (bron: [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is gelet op de achtergrondconcentraties en de verkeersaantrekkende werking van het project sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.12 Verkeer en parkeren

#### 4.12.1 Regelgeving en beleid

Het plan omvat de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. Deze functies kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan is op de omgeving, is de verkeersaantrekkende werking in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Kaag en Braassem beschikt over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt dan ook getoetst aan de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. Voor zover een bepaalde functie niet genoemd is in de beleidsregel, is het CROW van toepassing. De parkeerkencijfers van CROW hebben een zekere bandbreedte, met een minimum en maximum parkeernorm. Binnen deze bandbreedte

ontstaan mogelijkheden om maatwerk te leveren. De gemeente Kaag en Braassem heeft er voor gekozen om deze bandbreedte één-op-één over te nemen uit de CROW-publicatie. Bij nieuwbouw en/of een functiewijziging wordt in overleg met de initiatiefnemer een realistische parkeernorm bepaald, waarbij de minimale parkeernorm als ondergrens dient.

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een plan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het initiatief ligt.

#### **4.12.2 Onderzoek**

##### *Ontsluiting*

Het plangebied Vriezeloop 4, 4a en 4c te Leimuiden ligt in het buitengebied van Leimuiden, maar op slechts 500 meter in westelijke richting bereikt men al de bebouwde kom. De provincialeweg N207 is op 1 km afstand van het plangebied te bereiken, waardoor ook de aansluiting op de A4 en A44 goed is. In slechts 5 autominuten bereikt men de oprit van de snelweg A4. De ontsluiting van het plangebied is hiermee goed.

Ook voor langzaam verkeer en met het openbaar vervoer is het plangebied goed te bereiken. In paragraaf 2.2.1 is nader ingegaan op de bereikbaarheid.

##### *Parkeren*

De van toepassing zijnde parkeernormen zijn afhankelijk van de ligging van het plangebied. In de gemeente Kaag en Braassem wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. centrum;
2. rest bebouwde kom, en
3. buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. Voor vrijstaande grondgebonden woningen in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2 en een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen, met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte van de woningen wordt voorzien door op het eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. De locatie biedt meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op het eigen terrein te kunnen opvangen.

In de beleidsregels zijn geen normen voor een herenboerderij opgenomen, derhalve wordt aangesloten bij de ervaring van de Herenboeren Groene Hart op andere herenboerderijen. De leden van de herenboerderij worden éénmaal per week (verdeeld over twee momenten) in de gelegenheid gesteld om een voedselpakket op te halen. Uit ervaring blijkt dat er dan maximaal vijftientig auto's tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. Het bestaande terrein naast de ligboxenstal voorziet in die parkeerbehoefte. Bovendien worden leden aangemoedigd het principe van 'fietsen tenzij' toe te passen. Doordat leden huishoudens zijn met een bepaalde duurzame levensfilosofie, blijkt dat zij zo veel als mogelijk met de fiets naar de boerderij zullen komen. Ook de goede bereikbaarheid van de locatie draagt hieraan bij. Dit betekent dat de auto als vervoermiddel naar de boerderij eerder de uitzondering is, de fiets de regel.

Bezoekers van de kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten (boerderijwinkel), voornamelijk recreanten en toeristen, zullen eveneens zo veel als mogelijk met de fiets naar het plangebied komen. Er is echter voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor bezoekers onderaan de dijk. Voor een dergelijke activiteit kan worden aangesloten bij de parkeernorm voor een buurtsupermarkt zoals

opgenomen in bijlage 2 van de gemeentelijke parkeernormen. Er geldt een minimale parkeernorm van 3,1 en een maximale parkeernorm van 5,1 parkeerplaatsen in de rest bebouwde kom per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.. Voor een dergelijke functie in het buitengebied is geen norm opgenomen, derhalve wordt aangesloten bij de norm voor de rest bebouwde kom, waarbij wordt opgemerkt dat de bezoekers veelal met de fiets het plangebied zullen betreden. De parkeerbehoefte voor auto's bedraagt minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Niet alleen vanwege de ligging aan de dijk, maar ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en om eventuele belemmering van de doorstroming op de Vriezekaap te voorkomen, is de parkeergelegenheid op grotere afstand van de weg gesitueerd. Ook de entree van de horecagelegenheid/ boerderijwinkel is om deze reden niet aan de zijde van de weg gesitueerd.

In onderhavig plan wordt binnen het plangebied voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Hiermee wordt voor de woningen, de kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten voldaan aan de geldende parkeernormen en wordt voor het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf aangesloten bij de ervaringen op andere herenboerderijen.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Het plangebied is gelegen in de gemeente Kaag en Braassem, buurtschap Vriezekaap in het buitengebied. Op basis van de omgevingsadressendichtheid per km<sup>2</sup> in Vriezekaap en het gebied is aan te merken als niet-stedelijk. Voor vrijstaande koopwoningen leidt dit tot een verkeersaantrekkende werking van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning. In onderhavig situatie is sprake van een maximale verkeersaantrekkende werking van 17,2 bij de twee burgerwoningen. Dit is vergelijkbaar met de verkeersaantrekkende werking van een bedrijfs- en plattelandswoning.

De leden van de herenboerderij worden éénmaal per week in de gelegenheid gesteld om een voedselpakket op te halen. De kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten is ondersteunend aan de agrarische functie en op specifieke momenten geopend. De verkeersaantrekkende werking bestaat derhalve voornamelijk uit leden die naar de boerderij komen en bezoekers van de kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekeigen producten (boerderijwinkel). Een uitlevermoment op de boerderij beslaat minimaal 2 à 3 uur. Deze tijden worden buiten de spits gekozen en zijn verdeeld over twee momenten op de dag. De extra vervoersbewegingen (ongeveer 50 per uur, twee momenten per week) van de bezoekers van de boerderij hebben een relatief gering aantal extra verkeersbewegingen van autoverkeer tot gevolg. Dit in vergelijking met de reguliere melkveehouderij zoals binnen het plangebied werd geëxploiteerd. Doordat het zware verkeer tot het minimum wordt beperkt, er wordt immers geen melk meer opgehaald, geen mest meer uitgereden en er worden geen bestrijdingsmiddelen meer gebruikt, leidt de toekomstige situatie tot een verbetering ten opzichte van de situatie toen de melkveehouderij nog in bedrijf was. De bestaande wegenstructuur kan de verkeersaantrekkende werking van het plan goed aan.

#### **4.12.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.13 Water

### 4.13.1 Regelgeving en beleid Europees en rijksbeleid

#### *Nationaal Waterplan*

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

#### *Kaderrichtlijn water*

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

#### *Waterbeheer 21e eeuw*

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

## **Provinciaal beleid**

### *Provinciaal Waterplan 2016 - 2021*

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

## **Beleid waterbeheerder**

### *Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021*

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijke kosten.

### *Keur en beleidsregels*

Per 13 mei 2020 is Keur Rijnland 2020 gewijzigd vastgesteld. Het uitgangspunt van deze keur is "ja, tenzij": in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling

wordt toegestaan. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

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

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

#### *Beleid Riolering en afvalwaterzuivering*

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

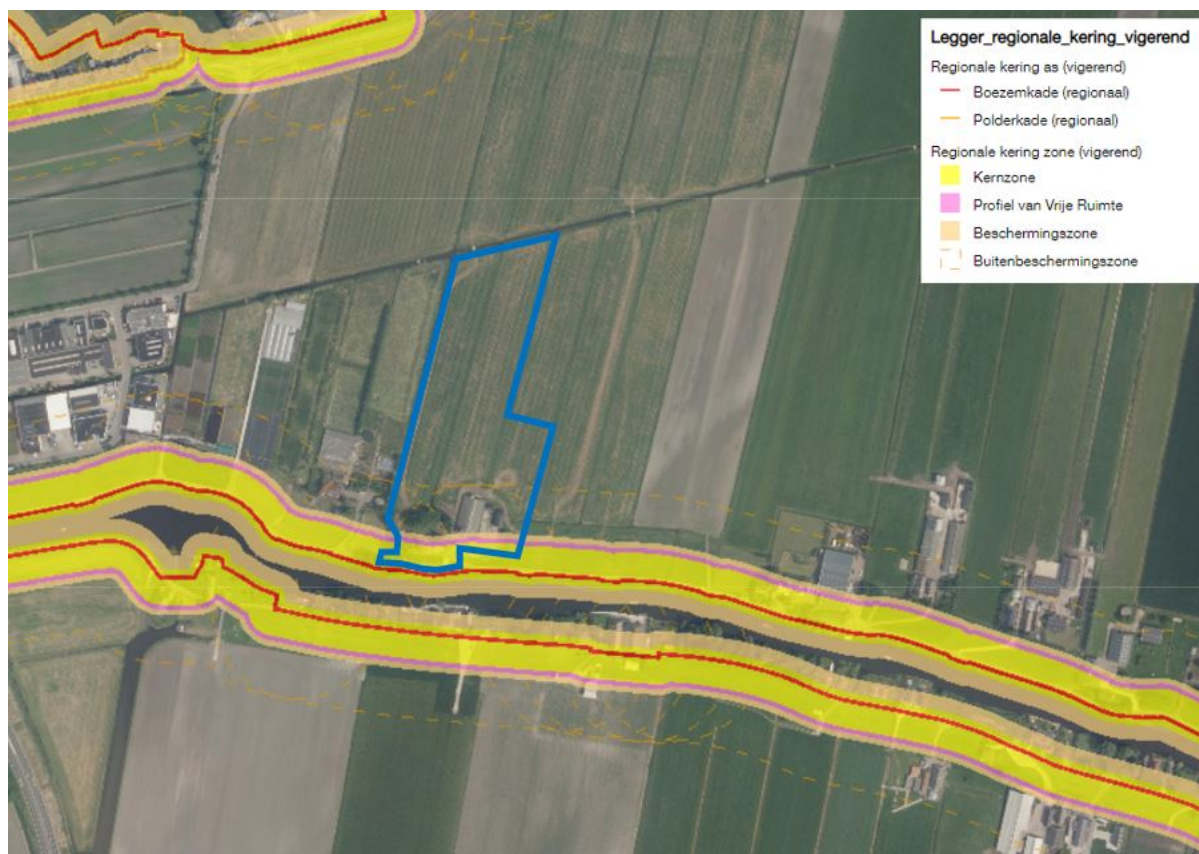
Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keuze - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### 4.13.2 Onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden voornamelijk geen ontwikkelingen gerealiseerd met effecten voor het aspect water. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen mogelijk. In geval van een aanvraag om omgevingsvergunning met mogelijke gevolgen voor het aspect water zal een watertoets worden uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan bestaat hiervoor geen noodzaak.

Dit bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de bestaande verharding binnen het plangebied wordt uitgebreid. Volgens de Keur van het Hoogheemraadschap is voor het aanleggen van meer dan 500 m<sup>2</sup> verharding op onverharde grond dan wel het aanleggen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> verharding op verharde grond vergunningplichtig. Doordat geen sprake is van het toevoegen van verharding binnen het plangebied geldt geen vergunningplicht en is er geen reden voor watercompensatie.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de Drecht gelegen. De Drecht is aan te merken als regionale waterkering. Het plangebied ligt binnen de kernzone, profiel van vrije ruimte, beschermingszone en buitenbeschermingszone van de Drecht.



Figuur 4.4 Uitsnede legger (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Bij de voorgenomen functiewijziging is geen vergunning benodigd in verband met de ligging van de bebouwing binnen de regionale waterkering. Indien sprake is van werkzaamheden binnen de kernzone, profiel van vrije ruimte of beschermingszone zal de benodigde vergunning in het kader van het aspect water worden aangevraagd.

#### 4.13.3 Conclusie

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

### 4.14 M.e.r - beoordeling

#### 4.14.1 Regelgeving en beleid

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst deze afweging gemaakt dient te worden. Deze lijst geeft namelijk aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

#### *Procedure vormvrije m.e.r.*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Voor projecten die beneden de drempelwaarden uit de D-lijst vallen, geldt de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals hierboven omschreven dient te worden doorlopen. Door het college van de gemeente Kaag en Braassem dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling ook daadwerkelijk volstaat. Dit besluit nemen zij aan de hand van een door initiatiefnemer in te dienen Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

#### 4.14.2 Onderzoek

In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie

van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. Voor voorliggend project geldt echter dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is, gezien de aard en omvang van het voorliggend project. Er is geen sprake van uitbreiding, enkel van een planologische wijziging van het gebruik van de bedrijfs- en plattelandswoning, namelijk als zijnde twee burgerwoningen. Voor wat betreft de agrarische activiteiten wordt een reguliere melkveehouderij getransformeerd tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf. De milieugevolgen van de toekomstige activiteit leveren een verbetering op ten opzichte van de reguliere melkveehouderij. Belangrijke nadelige milieugevolgen van dit bestemmingsplan kunnen derhalve worden uitgesloten. Dit mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### **4.14.3 Conclusie**

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Planvorm

Het plan omvat de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en plattelandswoning tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen. Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. De ruimtelijke en functionele kaders zijn voldoende duidelijk, waardoor sprake is van directe bouwtitels.

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

#### *Geometrische plaatsbepaling*

Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en/of kleuren, is in de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied te onderscheiden bestemmingen. Hiernaast bevat de geometrische plaatsbepaling aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

### 5.3 Inleidende regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. De bestemming is zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### 5.3.1 Begrippen

In artikel 1 worden de begrippen die in de regels worden gebruikt omschreven. Sommige begrippen zijn voor meerdere uitleg vatbaar, daarom is het nodig om ze planologisch-juridisch af te bakenen en te preciseren, ten opzichte van het algemeen spraakgebruik. Zonder definitie zou een begrip tot verwarring kunnen leiden.

### **5.3.2 Wijze van meten**

In artikel 2 wordt weergegeven hoe de in de regels opgenomen maten van een bouwwerk moeten worden gemeten.

## **5.4 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

### **5.4.1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

Voor het uitoefenen van het kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf en het behoud en herstel van open weidelandschap is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen. Ondergeschikt zijn diverse voorzieningen toegestaan, zoals paden en kleinschalige natuurontwikkeling. Wonen is niet toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwaanduiding maakt een beperkte oppervlakte bijgebouwen buiten het bouwvlak mogelijk. Verder is met een aanduiding op de verbeelding bepaald waar een kleinschalige horecagelegenheid en de verkoop van streekelijke producten wordt toegestaan.

### **5.4.2 Verkeer**

De in het plangebied voorkomende weg is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming kunnen er nadere eisen worden gesteld aan verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en verhardingen en nutsvoorzieningen, met het oog op veiligheid, beeldkwaliteit en het behouden en versterking van waarden. Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

### **5.4.3 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande bedrijfs- en plattelandswoning waarvan het bestemmingsplan het gebruik als burgerwoningen mogelijk maakt. Met een aanduiding op de verbeelding is bepaald dat het maximum aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak twee bedraagt. Uitgangspunt is dat het bestaande aantal woningen niet wordt vergroot. Een functieaanduiding geeft aan dat sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Binnen de bestemming passen ook voorzieningen zoals groen, parkeren en water. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, daar waar dit middels een aanduiding is aangegeven op de verbeelding.

### **5.4.4 Waarde - Archeologie 1**

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

#### **5.4.5 Waterstaat - Waterkering**

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

### **5.5 Algemene regels**

#### **5.5.1 Antidubbeltelregel**

De antidubbeltelregel is een verplichte regel die voortkomt uit het Besluit ruimtelijke ordening. In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### **5.5.2 Algemene afwijkingsregels**

Dit artikel bevat de algemeen gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsmogelijkheden gelden voor het hele plangebied.

### **5.6 Overige regels**

In dit artikel zijn de algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen over parkeernormen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

### **5.7 Overgangs- en slotregels**

#### **5.7.1 Overgangsrecht**

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de met de bouwregels, gebruiksregels of beide.

#### **5.7.2 Slotregel**

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in deze toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat sprake is van een overeenkomst.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn gemeentelijke kosten gedekt, en zijn de planning en uitvoering vastgelegd. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Participatie*

Naar aanleiding van de positieve principebesluiten van de gemeente Kaag en Braassem is de voorgenomen ontwikkeling verder uitwerkt. Parallel hieraan zijn enkele omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het beoogde plan. Enkele direct omwonenden en een stichting zijn geïnformeerd middels een toelichting vanuit de initiatiefnemer. Tevens is door Herenboerderij Groene Hart gecommuniceerd over het initiatief aan de Vriezekoop 4, 4a en 4c te Leimuiden. Er is informatie beschikbaar gesteld op de website ([herenboerengroenehart.nl](http://herenboerengroenehart.nl)), via social media en in het AD van 18 december 2020.

## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Voorbereidingsfase

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Hollands Midden hebben gereageerd. De ontvangen reacties voorzien in maatregelen die bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen naar voren komen en leiden niet tot aanpassingen van dit bestemmingsplan.

### 7.2 Ontwerpfase

Na afronding van de voorbereidingsfase is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn in onderstaande tabel beschreven.

| Betreft                          | Wijziging                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderzoek stikstofdepositie      | Een aantal aspecten uit het onderzoek stikstofdepositie is nader gemotiveerd. Dit heeft niet geleid tot een andere conclusie. Er is een nieuwe versie van het onderzoek toegevoegd aan dit bestemmingsplan. |
| Specifieke gebruiksregels        | Aanpassing specifieke gebruiksregel voor het uitsluiten van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.                                                                       |
| Aanpassing plangebied            | Het plangebied is uitgebreid aan de noordzijde, zodat de in april 2021 vergunde boomgaard bij de Herenboerderij geheel binnen het plangebied ligt.                                                          |
| Aanpassing bouwvlak voor 'Wonen' | Het bouwvlak is aan de oostzijde iets uitgebreid zodat zowel de bebouwing als de autoparkeerplaatsen geheel binnen het bouwvlak gelegen zijn.                                                               |

Tabel 7.1 Ambtshalve wijzigingen

### 7.3 Vaststellingsfase

Na afronding van de ontwerpfase wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

