bestemmingsplan

Achterdijk 2, Rijpwetering

Gemeente Kaag en Braassem

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1884.BPACHTERDIJK2-VAS1*
Datum:	*17 juni 2024*
Kenmerk Buro SRO:	*SR230321*
Opdrachtgever:	*Van der Geest Oud-Ade b.v.*

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7
2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10
3 Beleidskader 13
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 21
4 Haalbaarheid 25
4.1 Milieueffectrapportage 25
4.2 Milieu 26
4.3 Waterhuishouding 30
4.4 Ecologie 33
4.5 Archeologie 35
4.6 Cultuurhistorie 36
4.7 Verkeer en parkeren 37
5 Juridische planbeschrijving 39
5.1 Algemeen 39
5.2 Toelichting 39
5.3 Verbeelding 39
5.4 Planregels 39
5.5 Wijze van bestemmen 40
6 Economische uitvoerbaarheid 41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
7.1 Algemeen 42
7.2 Participatie 42
7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro 42
7.4 Zienswijzen 43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

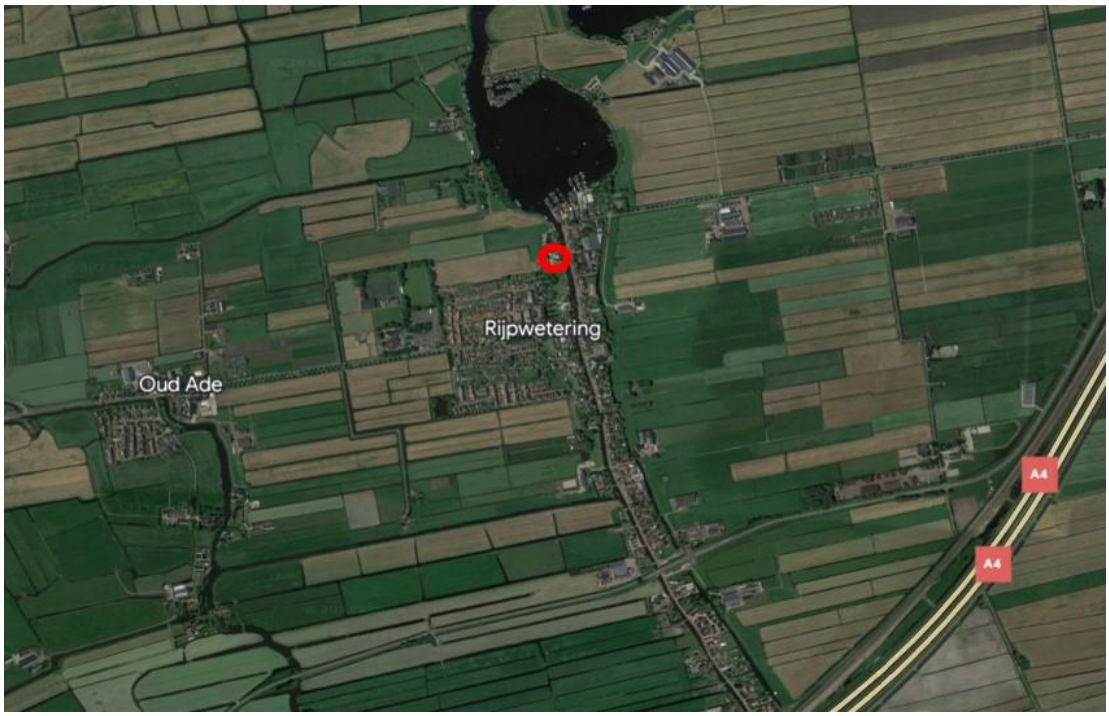
Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Achterdijk 2 in Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, te herontwikkelen, waarbij beoogd wordt om het bed en breakfastgedeelte, de huidige wagenschuur en een (niet-monumentale) hooiberg te benutten voor elk één wooneenheid en het logiesgebouw om te vormen tot een kleine zelfstandige woning. Hierbij blijft de huidige woonboerderij, een Rijksmonument, behouden met één wooneenheid. In aanvulling hierop wordt op het noordelijke perceelsgedeelte één vrijstaande woning beoogd. In totaal worden er dus vijf woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Dit initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering'.

Er is voor dit initiatief een principeverzoek ingediend, waar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem op 30 augustus 2023 onder voorwaarden positief op heeft gereageerd. Daarna heeft een nadere afstemming plaats gevonden met provincie Zuid-Holland en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, wat geleid heeft tot de nu voorgestelde opzet. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het noorden van Rijpwetering. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie D, perceel 4115 en 4116 (deels), met een oppervlakte van ca. 4.300 m². De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van wonen en maatschappelijke functies en enkele bedrijfsbestemmingen.

Op de onderstaande kaarten is het betreffende plangebied aangegeven:



Globale ligging plangebied rood omcirkeld (bron: Google Earth)

Globale ligging plangebied rood omkaderd (bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering', vastgesteld 18 december 2017 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. De gronden van het plangebied beschikken over de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Recreatie', 'Tuin' en 'Water'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

Ligging plangebied (rood omkaderd) in vigerende bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor woningen, met daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Tevens is een bed & breakfast toegelaten.

Het gehele bestemmingsvlak vormt het bouwvlak, waarbinnen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geplaatst dienen te worden, Ter plaatse is uitsluitend één vrijstaande woning toegelaten, met een verplichte gevellijn aan de zijde van de Rijpwetering. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal resp. 6 en 9 m bedragen, terwijl het grondoppervlak van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 150 m², waarbij het grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 40% van de oppervlakte van het perceel.

De gronden aan weerszijde van de woonbestemming zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, insteekhavens, met daarin ondergeschikt, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Hier zijn uitsluitend erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Het noordelijke deel van het onderhavige plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie'. Het perceel is voorzien van de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Op grond hiervan is verblijfsrecreatie in categorie 1 (kampeermiddelen, geen gebouwen zijnde, bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen) en categorie 2 (verblijfsrecreatieve gebouwen tot 36 m², bijv. stacaravans, trekkershutten) toegelaten. Permanente bewoning is niet toegestaan

Het meest noordoostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen en bruggen voor de ontsluiting van aangrenzende percelen.

Tevens geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1', gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 0,3 m. De zuidwestelijke hoek van het plangebied

heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Hier is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m.

De zone aan de Rijpwetering is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze dubbelbestemming is gericht op het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een omgeving met voornamelijk woningen. Aan de zuidzijde ligt het centrum van Rijpwetering. Verder ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de provinciale weg N445 en de A4. De planlocatie ligt direct ontsloten aan de Achterdijk. Aan de oostzijde van de planlocatie bevindt zich een watergang genaamd 'de Rijpwetering'.

De planlocatie heeft een oppervlakte van ca. 4.300 m². Het perceel bestaat uit verschillende bebouwing waarvan de woonboerderij Achterdijk 2 centraal staat. Dit betreft een langgerekte hoeve ('Hertogshoeve') van eind 18e eeuw, die in 1973 is aangewezen als rijksmonument (monumentnummer 7117) en door initiatiefnemer is gerestaureerd. In dat verband zijn vooral het rieten wolfdak, de puntgevel met vlechtingen en vensters met zes- en vierruitsschuiframen relevant. Tevens is een 'oude roedenberg' benoemd. Dat betreft een 6-hoekige hooiberg aan de zijde van de Achterdijk, maar die is tijdens een storm omgewaaid en nooit meer herbouwd.

Parallel aan de woonboerderij bevindt zich een pand waarvan het oostelijke deel, aan de zijde van Rijpwetering, functioneert als bed & breakfast, met vijf kamers bestaande uit twee vergaderruimtes op de begane grond en drie slaapkamers op de eerste verdieping. Het westelijke deel betreft een wagenschuur.

Ten noorden hiervan bevindt zich een 4-hoekige hooiberg. Deze is geen onderdeel van de eerdergenoemde aanwijzing tot rijksmonument. De betreffende hooiberg is thans in gebruik voor opslag. Aan de zijde van de Achterdijk zijn een logiesgebouw en een schuur aanwezig.

Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een deels wat lager gelegen grasveld met enkele boomgroepen, dat in het verleden als recreatieterreintje werd gebruikt.

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een tuin met een vijver. Dit deel maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan, omdat hier geen ontwikkelingen zijn voorzien: het is en blijft in gebruik als tuin.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige impressies van het plangebied.

Bestaande situatie (bron: VPR Consultants, d.d. 23 februari 2023)

Planlocatie gezien vanaf de zijde van Rijpwetering, vanaf de Ripselaan (bron: Google Maps, juli 2017)

Inrit planlocatie gezien vanaf de Achterdijk, met rechts de schuur (bron: Google Maps, april 2019)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande woonperceel te herontwikkelen. Het initiatief omvat de volgende onderdelen:

- de huidige woonboerderij (A) te behouden als één wooneenheid;
- het bed en breakfast-gedeelte (B) te benutten als één wooneenheid;
- de huidige wagenschuur (C) te benutten als één wooneenheid;
- het losstaande logiesgebouwtje (D) te benutten als een kleine zelfstandige woning;
- de bestaande hooiberg (E) te benutten als één wooneenheid;
- de bestaande schuur blijft behouden als schuur en garage;
- het toevoegen van één vrijstaande woning op het kadastrale perceel D 4115.

Beoogde nieuwe situatie (bron: Van der Geest Oud Ade, d.d. 06-12-2023)

Er is sprake van een diversiteit in karakter en maat van de bestaande en nieuwe bebouwing, met mogelijkheden voor verschillende doelgroepen wat leidt tot een gevarieerde samenstelling van de bewoners. Door de tuinen en bomen te behouden, blijft de groene uitstraling intact. Ook blijft met de voorgestelde opzet het ensemble rondom het rijksmonument intact. Deze opzet is in lijn met de adviezen

van de provincie Zuid-Holland en van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (advies Dorp, Stad & Land d.d. 30-11-2023).

Voor wat betreft de nieuwe woning op het noordelijke perceelsgedeelte is een oriëntatie op de Rijpwetering van belang, waarmee voorkomen wordt dat hier een achterkantsituatie ontstaat. Dit wordt ook als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan geborgd middels het figuur 'gevellijn' op de verbeelding.
Ook hier is van belang het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk te behouden. De nu voorgestelde opzet doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande ensemble en het maakt nieuwe doorzichten tussen de Rijpwetering en de Achterdijk mogelijk.
Verder wordt uitgegaan van het benutten van de kwaliteiten van het wonen aan het water en zal worden voorzien in aanlegsteigers voor bootjes. Het terrein van deze nieuwe woning wordt overigens opgehoogd tot het niveau van de dijk van de Rijpwetering. Daarmee sluit het aan op het opgehoogde terrein direct ten noorden van het onderhavige perceel.

Referentiebeelden nieuwe woning (bron: Stili Architectuur Projectmanagement Bouwadvies, d.d. 18-01-2018)

Ontsluiting en parkeren
De ontsluiting van de planlocatie zal op twee plekken vanaf de Achterdijk plaatsvinden. De bestaande ontsluiting zal gehandhaafd worden voor de woningen in de bestaande bebouwing. Voor de nieuwe vrijstaande woning zal een nieuwe ontsluiting vanaf de Achterdijk gerealiseerd worden. Deze is ook bedoeld voor de ontsluiting van een deel van de parkeerplaatsen voor de overige woningen in het plangebied.
Er is afgesproken dat een extra uitwijkmogelijkheid op de Achterdijk wordt gecreëerd, op het perceel AKM01D2603 dat eigendom is van initiatiefnemer. Hiervoor wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Samen met de bestaande toegang tot het perceel Achterdijk 2 (en de daar tegenover liggende toegang tot het weiland) en de nieuw te realiseren tweede toegang tot het plangebied, zijn er dan voldoende uitwijkmogelijkheden op de Achterdijk.

Het parkeren zal geheel op het eigen terrein worden opgelost. Op basis van de geldende parkeernormen moet voorzien worden in 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning, 2,2 voor twee-onder-een-kap en 1,6 voor sociale huurwoningen (zie: toelichting paragraaf 4.7.2). Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein.
In het schetsvoorstel zijn in totaal 13 parkeerplaatsen opgenomen, waaronder twee parkeerplaatsen in de bestaande schuur. De parkeerplaatsen zijn uit het zicht vanaf de Rijpwetering gesitueerd. Er worden zoveel als mogelijk bestaande verhardingen gebruikt. Voor nieuw aan te leggen parkeerplaatsen wordt bekeken of deze met gravel kunnen worden uitgevoerd, wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het terrein.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

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

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

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen initiatief voorziet in het toevoegen van 5 woningen. Doordat er nabij het plangebied een stedelijke functie aanwezig is, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i Bro. Daardoor behoeven de 'stappen van de ladder' niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

Planspecifiek
Het plangebied bevindt zich wel in het 'beperkingengebied' van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Onderhavig plan voorziet hier ook niet in, zodat er geen sprake is van een overschrijding van de gestelde toetshoogte.
Geconcludeerd kan worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de uitwerking van het plan veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn er plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van twee woningen. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard, met deels bestaande bebouwing, waarbij het veencomplex niet aangetast zal worden.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Ontwikkelingen dienen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap te behouden en waar mogelijk worden de archeologische waarden herkenbaar gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap.

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

Richtpunten voor droogmakerijen zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land (klei en veen).
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders (klei en veen).
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten (klei).

De ontwikkeling betreft voornamelijk het hergebruik van een bestaand ensemble en het behoud van de kwaliteiten van het rijksmonument Achterdijk 2. In aanvulling hierop zal een nieuwe vrijstaande woning geplaatst worden op een perceelsgedeelte dat in het verleden als recreatieterreintje werd gebruikt. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande ensemble en maakt het (nieuwe) doorzichten mogelijk tussen de Rijpwetering en de Achterdijk. Geconcludeerd wordt dat droogmakerijen niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied bevindt zich aan een lineaire 'bebouwingslint'. Dit zijn aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. De beoogde ontwikkeling betreft een bestaande ensemble en één nieuwe vrijstaande woning op het noordelijke perceelsgedeelte. Deze woning is georiënteerd op Rijpwetering. Hiermee voegt de beoogde opzet zich in het bestaande patroon van de lintbebouwing.

Laag van de stedelijke occupatie
Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden' en 'Steden en dorpen'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. De beoogde woningen zijn passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Rijpwetering en sluiten aan op de bestaande bebouwing aan het lint, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de kern. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de 'laag van de stedelijke occupatie'.

4. Beleidskeuzes

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

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

Droogmakerij als herkenbare eenheid
De droogmakerijen met veen in de ondergrond zijn droogmakerijen van veenplassen waar het veen niet geheel was afgegraven en waar nog veen in de ondergrond aanwezig is (het zogenaamde restveen). Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities. De planlocatie wordt voornamelijk omringd door bebouwing waardoor de openheid niet aangetast wordt. Hierbij zijn op het noordelijke perceelsgedeelte nieuwe doorzichten mogelijk tussen Rijpwetering en Achterdijk.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied
De planlocatie bevindt zich binnen de historische kern van het dorp. De beoogde ontwikkeling omvat het hergebruik van bestaande bebouwing, waarvan het hoofdgebouw een rijksmonument betreft, en het

toevoegen van twee vrijstaande woningen. Met de plaatsing van de laatstgenoemde woningen wordt rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing met qua maat en omvang passende nieuwbouw en met een oriëntatie op de Rijpwetering (geen achterkantsituatie). Gesteld kan worden dat het initiatief geen afbreuk zal doen aan de kwaliteiten van het onderhavige gebied.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek
Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing omdat er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling is en de planlocatie niet groter dat 3 ha is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

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

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

fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.'*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met het initiatief blijft bestaande monumentale bebouwing duurzaam behouden, waardoor de bestaande ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd blijft. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit, zoals een passende maat en schaal en een oriëntatie op de Rijpwetering (geen achterkantsituatie).

Groene buffer
Het plangebied is onderdeel van 'Groene buffer'. Een ruimtelijke ontwikkeling binnen Groene buffers kan plaatsvinden voor zover dit geen grootschalige ontwikkeling betreft en de bufferfunctie niet wordt verstoord. Zoals aangegeven in de voor dit project uitgevoerde Quickscan Wet natuurbescherming (zie bijlage 2), worden met het onderhavige initiatief geen karakteristieke of landschappelijk waardevolle elementen aangetast. Het initiatief doet ook geen afbreuk aan de identiteit en kwaliteit van het gebied. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie zorgt derhalve niet voor de aantasting van de Groene buffer en is niet strijdig met het beleid ten aanzien van de Groene buffer.

Regionale waterkeringen
Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering. Hier wordt op ingegaan in toelichting paragraaf 4.3.

Risico's van klimaatverandering
In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en
droogte. Hiernaast moet ook het risico van bodemdaling behandeld worden.

- Wateroverlast door overvloedige neerslag
In de klimaatatlas is geen kwetsbaarheid bekend voor de planlocatie. Wegens de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied is er de mogelijkheid dat dit in de toekomst verandert. Om het verlies te compenseren wordt er zoveel als mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding en opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.

- Overstroming
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een extreem kleine (<1:30.000) tot kleine kans (1:300) op overstroming bestaat. Gezien de geringe kans op overstroming is dit aspect verder niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

- Hitte
Bij raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het plangebied te maken heeft met een licht Stedelijk hitte-eiland (UHI) effect. Als gevolg van het beoogde plan zal er meer verharding worden aangelegd en zal bestaand groen verwijderd worden. De verwachting is dat het lokale UHI-effect zal toenemen. Om deze verwachte toename tegen te gaan dient zoveel als mogelijk nieuw opgaand groen te worden toegepast en moet er bij de materiaalkeuze rekening mee worden gehouden.

- Droogte
Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. In de huidige situatie is er geen sprake van droogte gezien het hoge grondwaterpeil. In de toekomst is er wel mogelijk sprake van droogte waardoor er wordt ingezet op afkoppeling van hemelwater en lokaal infiltreren en vertraagd afvoeren.

- Bodemdaling
Het plangebied is deels beperkt gevoelig voor bodemdaling. Dit komt mede door de hoge grondwaterstand en de afwezigheid van zware bebouwing/activiteiten. Indien het grondwaterpeil in de toekomst zakt kan hierin verandering komen, maar in beginsel is de verwachte bodemdaling verwaarloosbaar.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

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

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

Planspecifiek
Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan met name de punten a en e en past binnen deze kernbeslissingen. Met de realisatie van woningen wordt een bijdrage geleverd aan het concentreren van woningbouw binnen lintbebouwing, waar reeds een concentratie van woningen aanwezig is.

3.3.2 Woonagenda Holland Rijnland

De Woonagenda Holland Rijnland (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare)

woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek
Binnen de regio is sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen. Het voorgenomen plan maakt een redelijk gevarieerd woningbouwprogramma mogelijk, wat een -zij het bescheiden- bijdrage levert aan het opheffen van het woningtekort in de regio.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

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

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

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

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

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

Dorpsperspectief Rijpwetering/Oud Ade
Er is er voor Rijpwetering en Oud Ade een dorpsperspectief opgesteld. Het zijn twee kerkdorpen met elk een eigen karakter. In de afgelopen decennia hebben zij belangrijke maatschappelijke voorzieningen met elkaar gedeeld. Bij het bouwen van nieuwe woningen is het van belang dat alle doelgroepen die een huis zoeken worden bediend. De lokale economie van de dorpen is te versterken door de agrarische oorsprong en recreatie met elkaar in verbinding te brengen.

Planspecifiek
De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen', met het sub-gebiedstype 'landelijk dorps'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding, zoals bij onderhavige ontwikkeling het geval is. De beoogde bebouwing zal passend zijn bij het karakter van de omgeving. Vanaf de zijde van de Rijpwetering zal de bebouwing passend ogen in het bestaande lint.
Het realiseren van vier woningen in de bestaande, deels monumentale bebouwing en het toevoegen van één vrijstaande woning, levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern van Rijpwetering en de gemeente Kaag en Braassem. Er is namelijk een aannemelijke behoefte naar woningen in dit gebied.
Daarnaast is klimaatadaptie een belangrijk thema. Hieraan zal bij de verdere uitwerkingen aandacht worden besteed, maar op voorhand wordt gedacht aan het toepassen van halfverhardingen, het handhaven van bomen en zonodig aanvullen hiervan, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van zowel hitte, droogte als overstromingen.

Er wordt met het onderhavige initiatief niet voorzien in 30% sociale woningbouw, zoals beoogd binnen het gemeentelijke beleid. Om die reden is een bijdrage verschuldigd aan het fonds voor sociale woningbouw (bestemmingsplanreserves). Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

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

3.4.2 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

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

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

Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie
De tweede ambitie van de gemeente gaat in op maatregelen voor een duurzamere gemeente. Inhoudelijk zijn de prioriteiten energie, mobiliteit, circulaire economie (afval), water en groen en het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie. Aan iedere prioriteit zijn concrete maatregelen gekoppeld om de ambitie richting te geven.

Planspecifiek
In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 wordt gestuurd op 'energiebewust gedrag' bij zowel grote als kleinschalige ontwikkelingen. Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de ambities uit deze agenda. De belangrijkste duurzaamheidsmaatregel is het hergebruik van bestaande panden, wat bijdraagt aan het beperken van het gebruik van primaire grondstoffen. Verder geldt dat de nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zoals deze vanaf 1 januari 2021 van

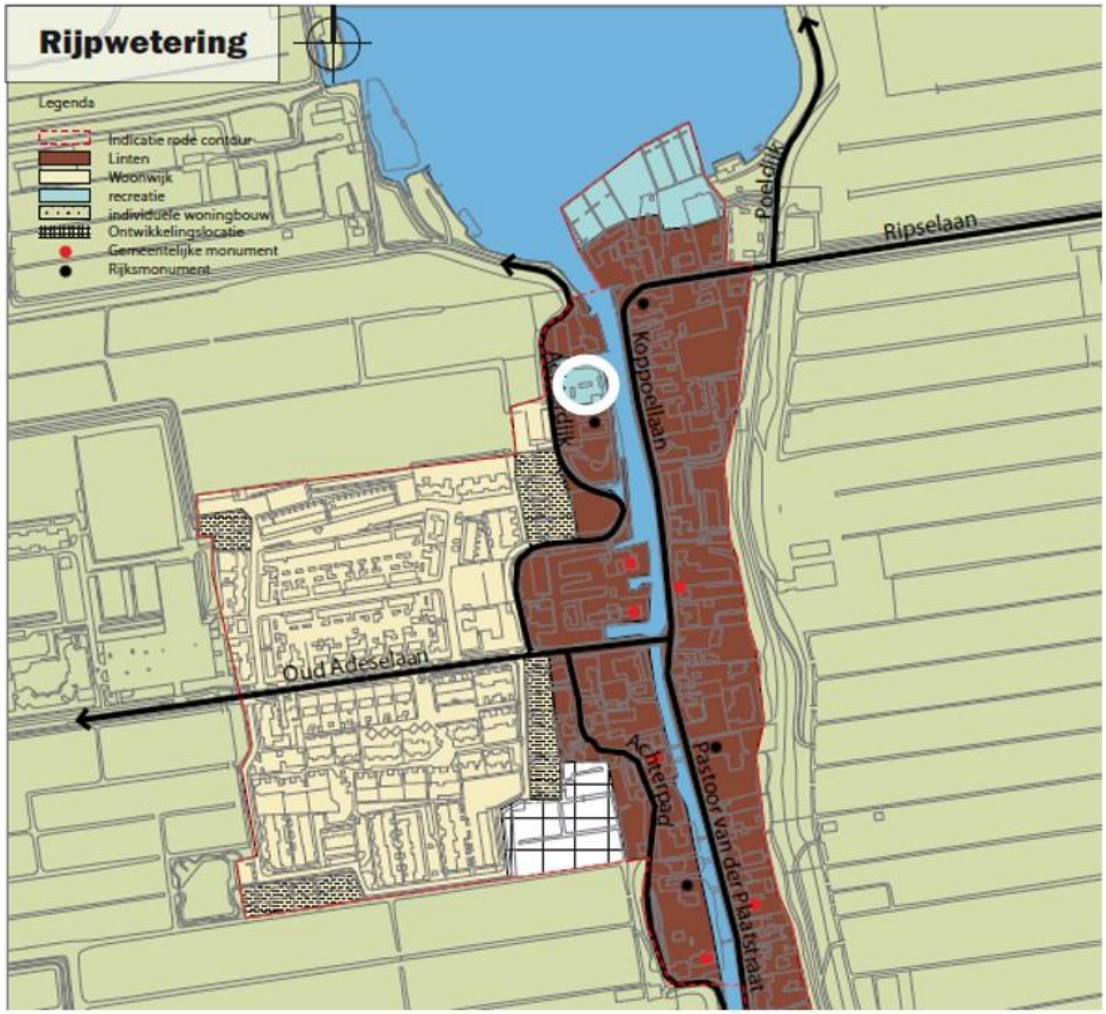
kracht zijn. Verder worden de woningen zoveel als mogelijk gasloos gerealiseerd. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre er bij de bouw gebruik kan worden gemaakt van duurzame, circulaire materialen.

3.4.3 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in het midden van het lint van Rijpwetering, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding.



Uitsnede visiekaart Nota Inbreidingslocaties, planlocatie wit omcirkeld (bron: gemeente Kaag en Braassem)

De Nota Inbreidingslocaties geeft geen concreet antwoord op de wenselijkheid van een initiatief, maar omschrijft een aantal gebiedskenmerken die als beoordelingskaders toegepast kunnen worden. Maatwerk is noodzakelijk om per geval te kunnen beoordelen of een initiatief ruimtelijk gezien wenselijk is. Het beoogde woningtype van de twee nieuwe woningen zal qua maat en schaal en qua woningtype aansluiten op het karakter en ritmiek van het bestaande lint. Hiermee blijft de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten minste gelijk. Bovendien blijven met het initiatief bestaande, deels monumentale bebouwing duurzaam behouden, wat bijdraagt aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied.

Conclusie
Voorliggend plan zoekt aansluiting met het historische lint aan de Rijpwetering en met de kenmerkende opbouw van de Achterdijk. De nieuw te realiseren woningen zullen hieraan eveneens een bijdrage leveren. Hiermee is het initiatief in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

4 Haalbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Gelet op de beperkte omvang van het plan is, mede gelet op jurisprudentie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het Besluit m.e.r. is daarmee niet van toepassing. Het opstellen van een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit is daarom niet aan de orde.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater is of geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) is door Inventerra een 'Verkennend bodemonderzoek en aanvullend asbestonderzoek' uitgevoerd (Inventerra, d.d. 20 oktober 2023, zie: bijlagen bij toelichting, bijlage 1). De bevindingen uit dit onderzoek worden hieronder toegevoegd.

Op basis van een vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigde situatie, namelijk verdacht voor een diffuse bodemverontreiniging met voornamelijk zware metalen en PAK.

Na het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de bovengrond als de ondergrond licht verontreinigd zijn. Zo is het baksteenhoudende zandlaag licht verontreinig is met kwik en lood. De kleiige bovengrond is licht verontreinigd met zink, cadmium en lood. Ook is de zandige bovengrond licht verontreinigd met lood. De venige ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen. Verder is er in en op de bodem geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentratie aan barium en naftaleen aangetroffen. De lichte verhoging van barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De lichte verhoging van naftaleen in het grondwater wordt naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door venige componenten.

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' door de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater bevestigd. De aangetoonde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal is uitgesloten.

Er kan geconcludeerd worden dat het thema bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De aangetroffen lichte bodem- en grondwaterverontreiniging heeft geen negatieve gevolgen op het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen.

4.2.2 Luchtkwaliteit

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.
In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

In 2021 is gebleken dat NO_2 en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd.

Planspecifiek
Het voorliggende initiatief is een kleinschalige ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 16,0 µg/m³ PM_{10}, 8,4 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 14,6 µg/m³ NO_2. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Er wordt overigens niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Alle omliggende wegen zijn evenwel 30 km-wegen en deze vallen niet onder de bepalingen van de Wet geluidhinder. Daardoor is in het kader van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. Bovendien is er gelet op de

afstand tot de wegen en de intensiteiten op deze wegen ook geen aanleiding om te veronderstellen dat een goed woon- en leefklimaat in het geding is.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in de mogelijkheden beperkt worden. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is gekeken of er voldaan wordt aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving.

De planlocatie ligt in een omgeving met verschillende functies, zoals wonen, bedrijven en recreatie. De omgeving van het plangebied wordt dan ook gezien als een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden van de VNG-publicatie met één afstandsstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De navolgende tabel toont de bedrijven in de omgeving.

Adres	Soort bedrijf, milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot aan de woningen
Ripselaan	Scheepswerf en werkplaats, milieucategorie 3.1	30 m	65 m
Koppoellaan 5	Groothandel in granen, ruwe tabak, oliën, zaden en veevoer, milieucategorie 3.1	30 m	155 m
Oud Adeselaan 8	Auto reparatie, milieucategorie 2	10 m	150 m

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden en dat daarmee sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woningen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor omliggende bedrijven niet verder belemmerd.

De bouwvlakken binnen het plangebied liggen binnen 50 meter van agrarische gronden waar eventueel, op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied West', ook tweejarige sierteeltgewassen zijn toegelaten waarvoor dan gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zouden kunnen worden. Er is evenwel in de bestaande situatie geen sprake van sierteelt en er is reeds opgaande beplanting aanwezig tussen deze agrarische gronden en de beoogde woningen, waardoor dit aspect hier geen belemmering zal vormen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering veroorzaakt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

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

Planspecifiek
Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de risicokaart geraadpleegd:

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

Transport gevaarlijke stoffen
Op een afstand van ca. 1,6 km ten westen van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. De A4 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd, vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m en een groepsrisicocontour 10^{-7} van 65 m. Een risicoberekening is echter niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 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 Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Hiertoe wordt in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanbrengen van een uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Buisleidingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er op ca. 800 m van het plangebied een defensieleiding ligt. Gezien de ruime afstand zal dit voor geen belemmering zorgen.

Inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen aanwezig. De planlocatie valt buiten de invloedsgebieden. Ook wordt met onderhavig initiatief geen risicovolle inrichting mogelijk gemaakt.

Conclusie
Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

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

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

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de

Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland
Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

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

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

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

Maar ook aan:

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

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

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

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

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het

ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

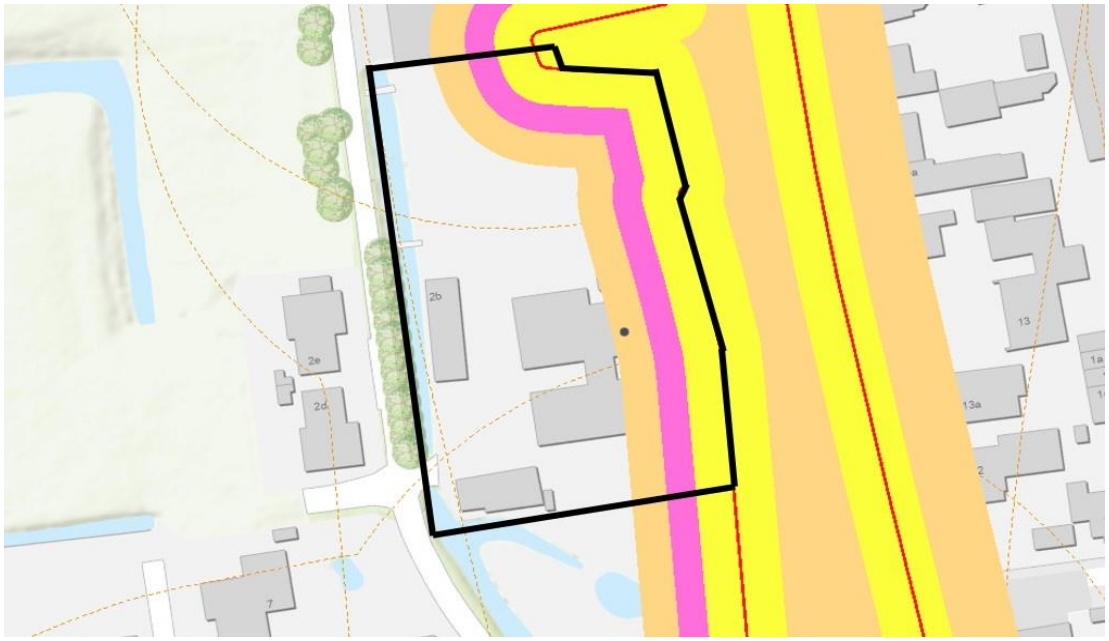
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

Planspecifiek
Watercompensatie
Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat er regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

De voorgenomen ontwikkelingen in de bestaande bebouwing gaan niet gepaard met een toename aan verhardingen. Op het noordelijke perceelsdeel, waar één vrijstaande woning gerealiseerd zal worden, is wel sprake van een toename aan verhard oppervlak, voor de bebouwing met bijbehorende verhardingen, de ontsluiting en het parkeren, maar deze zal niet meer bedragen dan 500 m². Er is dan ook geen watercompensatie nodig voor dit initiatief. Bovendien wordt voor de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bekeken of deze met gravel kunnen worden uitgevoerd.

Watergangen
De volgende afbeelding toont een fragment van de Legger Regionale Keringen van het hoogheemraadschap van Rijnland.



Fragment legger hoogheemraadschap van Rijnland (plangebied zwart omkaderd)

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied binnen de kernzone, profiel van vrije ruimte en beschermingszone ligt van een regionale waterkering. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Hiertoe is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kernzone, profiel van vrije ruimte en beschermingszone van de regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming te verkrijgen van het hoogheemraadschap van Rijnland. Met het toekennen van het bouwvlak voor de nieuwe woning is rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 6 meter ten opzichte van de waterkant van de Rijpwetering en de dwarssloot aan de noordwestzijde van het plangebied.

Waterafvoer
Voor afvalwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Het afvoeren van het hemelwater van de toegevoegde woningen wordt gedaan via de poldersloot dat zich bevindt tussen de percelen en de Achterdijk.

Conclusie
De wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe woningen gerealiseerd en het terrein opnieuw ingericht. In het kader van de Wet natuurbescherming is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 21 september 2023 (revisie 1 december 2023), zie: bijlagen bij toelichting, bijlage 2). Navolgend zijn de conclusies hiervan weergegeven.

Soortenbescherming
Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie is in de rapportage per soortgroep besproken wat de potentie van het plangebied en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Uit de rapportgage blijkt dat het bouwen van één nieuwe woning en het herinrichten van de bestaande bebouwing niet resulteert in negatieve effecten op beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn en/of waarvoor een vrijstelling geldt.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Meijendel & Berkheide' en 'Coepelduynen', liggen op een aftand van ca 11 km van het plangebied. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Op het effect ten aanzien van stikstofdepositie wordt hieronder nader ingegaan.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de provinciaal aangewezen beschermde gebieden Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de bollenstreek, maar ligt wel binnen de Groene Buffer. Op een afstand van ca 660 m ligt het natuurnetwerk Nederland en op ca 3,8 km ligt het beschermd landschap bellenstreek. Het plangebied ligt op ca 15 m van het Belangrijk weidevogelgebied. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig.

Stikstofdepositie
In beginsel dient aangetoond te worden dat het initiatief geen negatief effect heeft op de instandhoudings-doelstellingen van Natura 2000-gebieden in zowel de bouw- als de gebruiksfase. De afstand tot de dichtstbijgelegen Natura 2000-gebieden ‘Coepelduynen’ en ‘Meijendel & Berkheide’ bedraagt circa 11 km afstand, terwijl Natura 2000-gebied ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haeck’ zich op circa 14 km afstand bevindt. Gelet op deze grote afstanden en er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang en gelet op het gegeven dat de inzet van mobiele werktuigen relatief gering is, doordat het deels interne verbouwingen betreft, wordt in de quickscan aangegeven dat op voorhand kan worden uitgesloten dat sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een stikstofonderzoek middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie
Het bouwen van één nieuwe woning en het herinrichten van de bestaande bebouwing, waaronder het inpandige verbouwen van een woning en vier schuren tot vijf woningen en het verwijderen van een schuur en een stacaravan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om deze reden is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht)
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Zeer verstorende werkzaamheden met zware machines zoals het aanbrengen van heipalen en eventuele werkzaamheden aan de buitenzijde nabij de dakpannen daken dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de huismus (1 maart t/m 31 augustus). Daarnaast dienen dergelijke werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten strenge vorstperiodes in de winter.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Kolonisatie door de rugstreeppad dient te worden voorkomen. Dit kan door grondwerkzaamheden zoveel mogelijk aaneengesloten uit te voeren. Tevens dient te worden voorkomen dat er ondiepe plassen water ontstaan. Het voorkomen van dergelijke plassen in rijsporen kan middels het aanbrengen van rijplaten. Verder dient een eventueel aanwezige opslag van open zand te worden afgedekt, zodat dit niet kan functioneren als verblijfplaats.

4.5 Archeologie

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

Planspecifiek
Volgens de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het grootste deel van het onderhavige gebied onderdeel van 'Historische kern' en 'ontginningsassen'. Hier is voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig. Voor wat betreft de vrijstaande woning, worden deze vrijstellingsgrenzen overschreden. Om deze reden is hiervoor 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase' uitgevoerd (Transect, d.d. 22 november 2023, zie: bijlagen bij toelichting, bijlage 3).

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich bevindt aan het historische bewoningslint van Rijpwetering dat als een ontginningsas in de 14e eeuw is gebuikt. Het plangebied heeft tot circa 3950 v. Chr. in een getijdegebied gelegen, waarin getijdegeulen aanwezig waren. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) worden in het plangebied geen kreekruggen verwacht, waardoor voor deze periode een lage verwachting is vastgesteld. Daarbij bevindt het archeologisch niveau waarin resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Mesolithicum aangetroffen kunnen worden zich dermate diep dat dit buiten beschouwing wordt gelaten.
In de periode ná 3950 v. Chr. kwam het plangebied achter strandwallen in een lagune te liggen en werd het gebied met veen bedekt. In deze periode (Bronstijd-Vroege Middeleeuwen) kon alleen langs ontwaterende veenrivieren sporadisch bewoning plaatsvinden. Op basis van het beschikbare materiaal zijn dergelijke ontwaterende veenrivieren niet in het plangebied te verwachten. Zodoende geldt voor deze periode een lage archeologische verwachting.
Voor wat betreft resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is de verwachting hoog. De reden hiervoor is de ligging van het plangebied tussen twee (verhoogde) woonplaatsen in, die zijn ingetekend op verschillende historische kaarten. In het plangebied zelf ontbreekt de bebouwing vanaf 1615, waardoor er geen aanleiding is om funderingsresten van bebouwing uit deze tijd in het plangebied te verwachten. Wel worden er erf-gerelateerde resten zoals water- en beerputten, afvalkuilen en sporen van terreininrichting zoals greppels en sloten verwacht.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in de ondergrond van het plangebied wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer aanwezig zijn vanaf 250 – 270 cm -Mv Deze afzettingen zijn grijs en slap, bevatten humusvlekken en schelp- en plantenresten. Er zijn geen sporen van bodemvorming aangetroffen of indicatoren voor rijping van de klei, die duiden op oeverafzettingen van een eventuele kreekrug in het gebied. Ze zijn afgezet in een voornamelijk nat milieu, waardoor deze afzettingen niet voor bewoning geschikt zijn. Het Laagpakket van Wormer wordt afgedekt door een 110-180 cm dikke veenlaag. Op het veen zijn ophogingslagen aangebracht. Deze bestaan uit een mengsel van sterk humeuze klei en zand, waar ook baksteenresten zijn aangetroffen. Hier bovenop ligt een recente laag ophoogzand, te herkennen door de moderne baksteenresten en ander puin zoals grind en plastic. Op grond van deze bevindingen is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bij te stellen. Ook bij te stellen is de archeologische verwachting voor de periode Neolithicum - Vroege middeleeuwen. Deze verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Dit omdat er geen bewoonbare archeologische niveaus zijn aangetroffen in het laagpakket van Wormer en het veen. De top van het veen en de ophogingslagen zijn archeologisch wel interessant voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Door de liggend tussen twee historische boerderijen is het zeer goed mogelijk dat er hier archeologisch resten van aanwezig zijn in het plangebied. Om deze reden blijft de archeologische verwachting voor deze periode hoog.

Om bovenstaande redenen wordt geadviseerd om ter plaatse van de nieuwe woning, bij ingrepen dieper dan 30 cm -Mv, een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen nodig, dat op voorhand beoordeeld en goedgekeurd is door de bevoegde overheid. In verband hiermee wordt geadviseerd om de huidige archeologische dubbelbestemming te behouden.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag (Archis zaaknummer 5467803100, d.d. 20-11-2023), waarbij aangegeven is dat de aanbevelingen worden overgenomen. De tekstuele opmerkingen uit deze beoordeling zijn verwerkt in het rapport van 22 november 2023.

De archeologische dubbelbestemmingen worden gehandhaafd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee vormt het aspect archeologie in het kader van het bestemmingsplan geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek
Het geldende bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevindt zich een in 1973 aangewezen rijksmonument: de Hertogshoeve van eind 18e eeuw (monumentnummer 7117), Dit pand is door initiatiefnemer gerestaureerd. Met het voorliggende initiatief blijft het betreffende pand behouden en krijgt het gehele ensemble een nieuwe, passende invulling, wat het behoud van het geheel veiligstelt. Op deze wijze zijn de cultuurhistorische waarden veiliggesteld voor de toekomst.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.7 Verkeer en parkeren

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

4.7.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek
De ontwikkeling brengt verkeerbewegingen met zich mee. Om de verkeergeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' gebied. In navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
koop, huis, vrijstaand	3	8,2	24,6
koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6
kleine zelfstandige woning	1	2	2
Totaal	**6**		***42,2***

In totaal komt de verkeersgeneratie daarmee uit op 42,2 voertuigbewegingen per etmaal. De ontsluiting van de woningen is via twee toegangen vanaf de Achterdijk: de bestaande toerit van de woonboerderij en een nieuw aan te leggen inrit voor de nieuwe woning. De Achterdijk is weliswaar een tamelijk smalle weg, maar het betreft een doodlopende weg met een beperkte verkeersintensiteit, waardoor de weg in staat wordt geacht om de beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen te verwerken, waarbij bedacht dient te worden dat er vanuit het huidige gebruik als woonhuis en bed and breakfast, ook reeds sprake is van een

zekere verkeersgeneratie. In aanvulling hierop is overeengekomen dat een extra uitwijkmogelijkheid op de Achterdijk wordt gecreëerd op het perceel AKM01D2603 dat eigendom is van initiatiefnemer. Hiervoor is in de regels de 'Voorwaardelijke verplichting uitwijkmogelijkheid' opgenomen.
Bij de verdere uitwerkingen zal aangetoond worden dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan verkeersveiligheidsvoorschriften ten aanzien van o.a. draaicirkels, bereikbaarheid hulpdiensten e.d.

4.7.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota parkeernormen 2018', gebaseerd op de CROW-kencijfers. In de nota ingegaan op de toepassing van de normen binnen de gemeente. Hierbij is de gemeente Kaag en Braassem ingeschaald in de categorie ‘weinig stedelijk’.

Planspecifiek
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgesteld in de 'Nota parkeernormen 2018'. Hierin wordt verwezen naar de gemiddelde parkeernorm van het CROW. Onderhavig plangebied valt binnen de zone 'rest bebouwde kom'. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de huidige en in de toekomstige situatie.

Bestaande situatie

Type woning/functie	Aantal	Parkeernorm	Totaal parkeren
Vrijstaand	1	2,3	2,3
Bed and breakfast	6	1,0	6
Totaal			8,3

Nieuwe situatie

Type woning/functie	Aantal	Parkeernorm	Totaal parkeren
Vrijstaand	3	2,3	6,9
Twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4
Kleine zelfstandige woning	1	1,6	1,6
Totaal			12,9

** Binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is geen parkeernorm toegekend aan het type 'kleine zelfstandige woning'. Hiervoor wordt in de voorliggende situatie 'huurwoning (sociale huur)' gehanteerd.*

De gezamenlijke parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt afgerond 13 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar, zoals ook aangegeven op de in toelichting paragraaf 2.2 opgenomen schets van de beoogde situatie.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Tuin
Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de hoofdgebouwen en voor parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van erkers.

Wonen
Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen'. De bestaande en beoogde bebouwing is vervat in een drietal bouwvlakken, waarbinnen alle bebouwing moet worden geplaatst, conform de aangegeven typologie ('vrijstaand' of 'twee-aaneen'), waarbij ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen zijn toegelaten. Tevens is per bouwvlak de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede het maximum aantal wooneenheden. Voor de nieuwe woning op het noordelijke perceel is het figuur 'gevellijn' opgenomen op de verbeelding, waarbij bepaald is dat het hoofdgebouw in deze lijn gebouwd dient te worden.
Voorts zijn bepalingen opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, met ruimte voor bestaande afwijkingen ten aanzien van de oppervlakte en de plaatsing. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zijn maximale maatvoeringen opgenomen.

In de gebruiksregels worden eisen gesteld aan aan huis verbonden beroepen en voor bedrijf aan huis. Verder zijn er mogelijkheden voor een bed & breakfast. Er is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen, uit een oogpunt van externe veiligheid.
Tevens is een 'Voorwaardelijke verplichting uitwijkmogelijkheid' opgenomen waarbij bepaald is dat de omgevingsvergunning voor de woningen niet wordt verleend voordat er een extra uitwijkmogelijkheid is gecreëerd op het perceel AKM01D2603 langs de Achterdijk.

Voorts is in de Algemene bouwregels een regeling opgenomen waarmee geregeld is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, ook bij toekomstige veranderingen.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 3
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' beschermen de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

Waterstaat - Waterkering
De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ziet toe op het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Participatie

Op 30 augustus 2023 zijn circa 35 omwonenden door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Hierop zijn uitsluitend mondelinge reacties ontvangen. De ontvangen reacties varieerden van positief tot op z'n minst begrip voor de beoogde ontwikkeling.
Het voornemen is om, als de plannen meer concreet zijn, een nieuw informatiemoment te organiseren.

7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gestuurd naar de diverse overlegpartners, zoals de provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden en het hoogheemraadschap van Rijnland. De ingekomen vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat, met daarbij een gemeentelijke reactie in cursief.

1. Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen 2 november 2023)
De veiligheidsregio Hollands Midden geeft aan dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Opgemerkt wordt dat nabij het plangebied geen offensieve bluswatervoorziening aanwezig is. Dit is voor een buitengebied acceptabel mits er een goede waterwinning vanuit open water mogelijk is. Voor wat betreft de defensieve bluswaterwinning kan het open water naast het plangebied gebruikt worden, mits er gezorgd wordt dat het brandweervoertuig zich op kan stellen bij het open water, waarbij voldaan moet worden aan de eisen van het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM'.

Tevens wordt opgemerkt dat het plangebied, vanuit het Regionale dekkingsplan, is gelegen in een buurt met de classificatie ‘Categorie 3’ met het overheersende kenmerk ‘Verspreid liggende woningen’ / ‘Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen’. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) bedraagt 6 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief ‘Goed’. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan dan ook geen aanvullende voorzieningen benodigd.

Tot slot zijn er geen aanvullingen/opmerkingen op de uitwerking van paragraaf 'Externe veiligheid'. Het handelingsperspectief om de ramen en deuren te sluiten en mechanische ventilatie af te schakelen staat hierin reeds benoemd en is tevens als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Zuid-Holland (ingekomen 15 november 2023, aanvulling 21 november 2023)
De provincie Zuid-Holland geeft aan dat er vanuit het beleid van de provincie enkele bezwaren zijn tegen het toevoegen van twee nieuwe woningen op het noordelijke perceel. Deze zone ligt net aan de rand van het dorp en is onderdeel van een Groene Buffer. Alleen ontwikkelingen die vallen onder inpassen of aanpassen zijn hier mogelijk. In aanvulling hierop merkt de provincie op dat, als op het noordelijk deel van het erf woonbebouwing wordt toegevoegd, dit in beginsel als onderdeel moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande ensemble. Het voorstel met twee extra woningen op het noordelijke perceel draagt wat de provincie betreft niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble. De suggestie wordt gedaan om te kijken naar de mogelijkheden voor alternatieve uitwerkingen in de bestaande bebouwing, bij voorkeur zonder nieuwe woningen op het noordelijke perceel.

Mede naar aanleiding van deze reactie is de opzet aangepast. De mogelijkheden binnen het bestaande ensemble zijn geoptimaliseerd, waarbij een vrijstaande woning ter plaatse van de bestaande (niet-monumentale) hooiberg wordt voorgesteld en er op het noordelijke perceel nog slechts één vrijstaande woning wordt beoogd. Deze vrijstaande woning voegt zich in het bestaande patroon en krijgt een oriëntatie op de Rijpwetering. Dit perceelsgedeelte vormde een tamelijk besloten recreatieterreintje, terwijl in de beoogde nieuwe situatie voldoende mogelijkheden worden geboden voor doorzichten tussen Rijpwetering en Achterdijk. Ook direct ten zuiden van het rijksmonument blijven de kenmerkende openheid en de doorzichten intact, zodat gesteld kan worden dat het initiatief geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteiten van het ensemble.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 15 november 2023)
Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als de nieuwe woningen inclusief fundering en isolatie boven het profiel van vrije ruimte van de waterkering wordt gebouwd.

Aanbevolen wordt het terrein in ophoogslagen op te hogen. Het hoogheemraadschap geeft dan een positief wateradvies. Zij wijzen er op dat voor de werkzaamheden wel een watervergunning nodig is en dat de zorgplicht in acht moet worden genomen. Ook wordt gewezen op het belang van klimaatadaptief bouwen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen.
Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de gemeentelijk reactie daarop zijn weergegeven in de als bijlagen bij toelichting, bijlage 4 bijgevoegde ‘Nota van beantwoording zienswijzen’. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.