Ruimtelijk Advies

Toelichting

Molenkade 28, Leimuiden

Gemeente Kaag & Braassem

21 februari 2024

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Bestaande en toekomstige situatie**	**6**
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	9
3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**24**
4.1	Milieu-aspecten	24
4.2	Omgevingsaspecten	39
5	**Economische uitvoerbaarheid**	**48**
5.1	Inleiding	48
5.2	Beoordeling plan	48
5.3	Conclusie	48
6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**49**
6.1	Overleg	49
6.2	Zienswijzen	49
6.3	Conclusie	49
7	**Juridische regeling**	**50**
7.1	Inleiding	50
7.2	De verbeelding	50
7.3	De regels	50
7.4	Opbouw regeling per bestemming	51
7.5	De bestemmingen	53

Bijlagen

1. Quick scan Wet natuurbescherming Molenkade 28 Leimuiden, Wijnands Milieu Consultancy, 2 augustus 2023
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Molenkade 28 Leimuiden, Wijnands Milieu Consultancy, 11 september 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Molenkade 28w in Leimuiden bevindt zich een verouderde woonark. Deze is aan vervanging toe, doch overwogen is dat een reguliere woning hier ook gebouwd kan worden. Deze wordt met dit bestemmingplan toegestaan; tegelijk wordt de woonark wegbestemd. Tevens wordt een steiger voorzien. De woonark zal dan verdwijnen en dat is in lijn met het uitsterfbeleid van de gemeente Kaag & Braassem aangaande woonarken. Een woning is hier stedenbouwkundig inpasbaar. Wel is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan en kan mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan te herzien. Dit document vormt de toelichting daarvan.

1.2 Plangebied

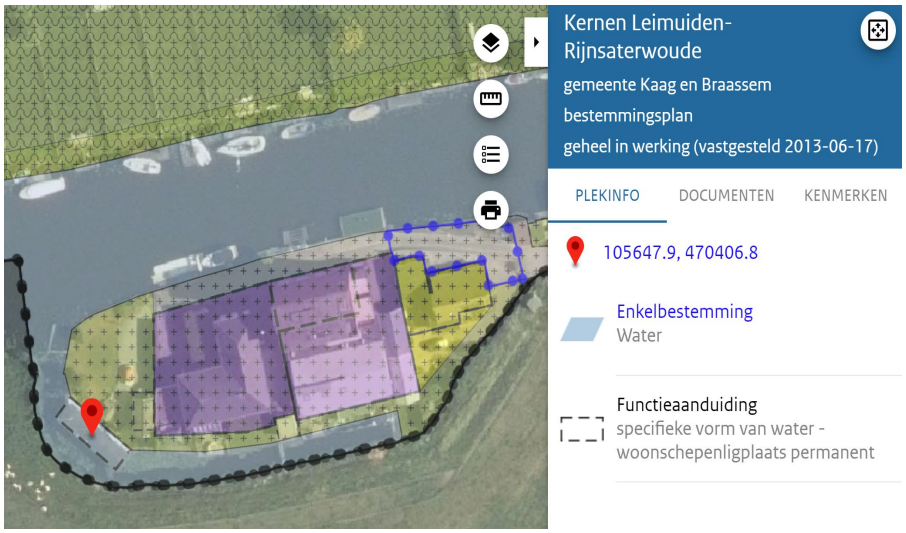
Het plangebied bevindt zich aan de Molenkade 28w, gelegen in Leimuiden en omvat twee kadastrale percelen, namelijk LMD02-A-3857, groot 463 m^2 en LMD02-A-3858, groot 65 m^2. De woonark ligt deels op grond (water). Deze grond maakt geen deel uit van het plangebied waar deze aanvraag op toeziet.

Ligging plangebied uitgezoomd

Ligging plangebied ingezoomd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude, vastgesteld op 17 juni 2013. De woonark is gelegen op gronden met de bestemming Water. Ze is positief bestemd met een aanduiding ‘specifieke vorm van water – woonschepenligplaats permanent’. De locatie waar de woning gedacht is heeft de bestemming Tuin en een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Een aanduidingsvlak bijgebouwen is tevens zichtbaar. De steiger wordt gerealiseerd op ‘gronden’ met de bestemming Water.



Uitsneden geldend bestemmingsplan

Gronden met de bestemming Tuin zijn bestemd voor:

a) tuinen en bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b) ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
c) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen;

d) bruggen ten behoeve van perceelsontsluiting.

Het realiseren van een woning is zowel qua gebruik als bouwen niet mogelijk binnen deze bestemming.

De gronden op de verbeelding aangewezen als ‘Waarde archeologie 3’ zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Er mag hier niet worden gebouwd tenzij het gaat om een bouwwerk kleiner dan 2.500 m^2 of niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Binnen deze grenzen wordt gebleven en zodoende levert dit artikel geen strijd op.

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a) waterberging;
b) waterhuishouding;
c) waterlopen en waterpartijen;
d) ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': een ligplaats voor maximaal één woonschip;
e) groenvoorzieningen;
f) infiltratievoorzieningen;
g) kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

In de bouwregels is bepaald dat steigers niet zijn toegestaan. Dit levert dus ook strijdigheid met het bestemmingsplan op.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de aanduiding specifieke vorm van water – woonschepenligplaats permanent niet terugkomt in de regels. Daarmee is de woonark dus eigenlijk niet positief bestemd en valt deze onder het overgangsgrecht. Er wordt van uitgegaan dat dit een omissie betreft. Een gevolg is ook dat er geen woonark teruggeplaatst kan worden als deze eenmaal weg is. Volledigheidshalve is er in dit plan een voorwaardelijke verplichting voor opgenomen (de nieuwe woning mag pas als zodanig gebruikt worden als de woonark weg is).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de juridische beschrijving (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tegen Leimuiden aan en kan daar gezien de ruimtelijke opbouw maar ook het feit dat het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude ook toe gerekend. De locatie ligt aan het riviertje de Drecht. Leimuiden ligt tussen de Braassemermeer en de Westeinderplassen aan de Ringvaart en de Drecht. De Herenweg vormde de belangrijkste (noord-zuid) verbinding tussen Alphen aan de Rijn en Amsterdam en langs deze weg ontstonden dorpen en steden, waaronder Leimuiden, bij de kruising van de Herenweg met de Drecht.

Het plangebied bevindt zich aan de Molenkade, die hier langs de Drecht doodloopt en ten noorden begeleid wordt door woonboten en enkele woningen. De naam verwijst naar de poldermolen die De molen is in 1772 gebouwd door Joost Timmer uit Oude Wetering. De molen stond aan het einde van de Molenkade ongeveer waar nu de garage van Kees ten Brink staat en is in 1950 verplaatst naar Schipluiden waar deze nu de Korpershoek heet.

Historische foto Molenkade

Impressie Molenkade met graansilo omkaderd

In het plangebied bevindt zich een woonark; de aangrenzende grond is als tuin in gebruik bij het aangrenzend voormalig bedrijfsperceel. Het perceel is deels verhard, en deels groen aangekleed. Er wordt o.a. geparkeerd door de eigenaren van de aangrenzende woning; er bevindt zich ook een bijgebouw. Het plangebied kent dezelfde eigenaar als de eigenaar als die van de bedrijfswoning. Zie navolgende situatieschets en foto's.

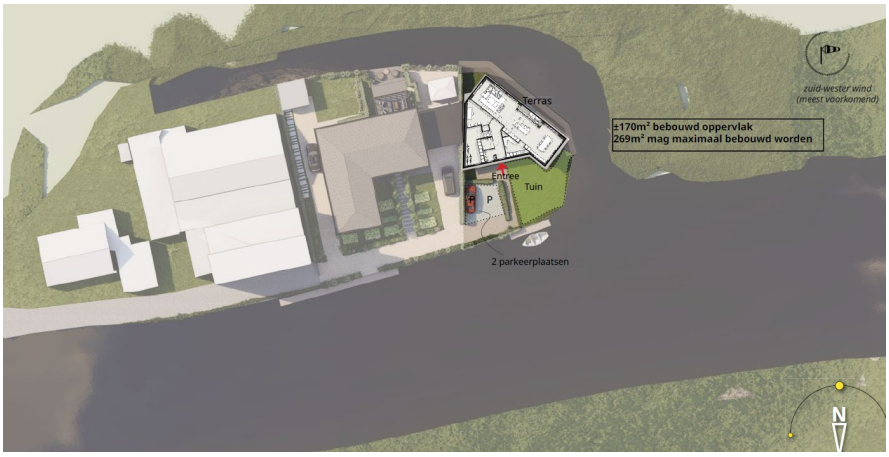
Huidige situatie, ENZO architectuur

2.2 Toekomstige situatie

De woonark is verouderd en aan vervanging toe. Overwogen is dat een reguliere woning op het vasteland is hier ook mogelijk is. Hiermee wordt tegelijk invulling gegeven aan het uitsterfbeleid van de gemeente Kaag & Braassem aangaande woonboten. Na verwijderen van de woonark wordt op het aangrenzend perceel een eengezinswoning teruggebouwd. De woning bestaat deels uit één bouwlaag, plat afgedekt, en deels uit twee bouwlagen met een kap. De goothoogte van dat deel bedraagt 5 m en de nokhoogte 7 m. op het perceel is tevens plek voor 2 parkeerplaatsen, tuin/erf en een terras. Zie navolgende situatieschets en impressies.

Wanneer gekeken wordt naar de regels zoals die gelden voor woningen dan geldt in dit bestemmingsplan dat hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mogen bevatten. Het perceel heeft een oppervlakte van 463+65= 528 m² en de woning een oppervlakte van 170 m². Zowel qua oppervlakte als hoogtes is de woning daarom inpasbaar en wordt aangesloten bij het ernaast gelegen perceel (deze woning bestaat ook twee bouwlagen met kap).

Voorts dient een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden. De nieuwe woning zal grenzen aan de garage van de bestaande bedrijfswoning in het perceel ernaast. Het initiatief kan aan de minimale perceelsgrens voldoen als er gemeten wordt vanaf het bestaande hoofdgebouw – de afstand tot de erfgrens bedraagt dan 6 meter. Voor het bereiken van het perceel is een recht van overpad gevestigd op het aangrenzend perceel.



Situatieschets nieuwe situatie en impresses, ENZO architectuur

Er kan daarom meegewerkt worden met het initiatief. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 2021

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie
Er zijn geen Rijksbelangen in het geding, behoudens het belang van de zorgvuldige belangenafweging, zie hiervoor paragraaf 3.2.3.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, bestemmingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie
Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de andere onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *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.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de

behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken (zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4) blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Een uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² wordt ook niet gezien als geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en dat geldt ook voor de uitbreiding van een kantoor met 540 m² (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319). Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de ABRvS van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de ABRvS van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan betreft het realiseren van één woning, en het verwijderen van een woonark. Dit plan is gezien de jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zodoende kan een toets aan de Ladder achterwege blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

-

De voormalige structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is dus integraal opgenomen in de Omgevingsvisie. In die structuurvisie is de ruimtelijke koers omschreven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

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

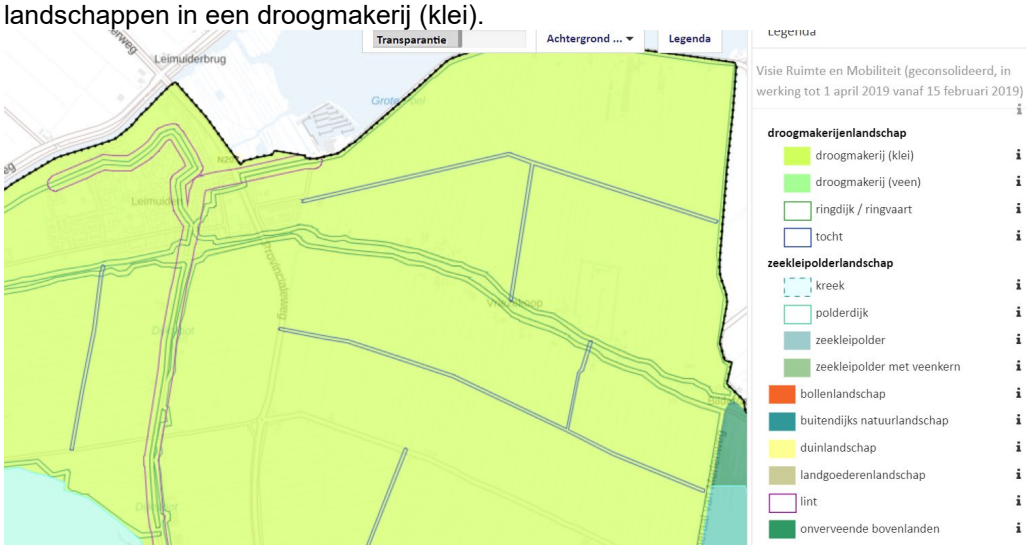
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving
voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2024 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van ‘omgevingskwaliteit’:

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:
1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Voor dit plan is relevant laag 2.
Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt het plangebied op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in een droogmakerij (klei).



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit

Droogmakerijen (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.

Droogmakerijen (klei en veen):

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

Droogmakerijen (klei):

- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

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

Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel Hollandse Plassengebied.

Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdrecht en de Haarlemmermeerpolder. De combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van de lagere omringende polders, het grote aantal molens en het vele water is uniek en draagt sterk bij aan de ultieme 'Nederland Waterland'-ervaring: het besef dat je onder de zeespiegel staat. Van grote betekenis voor dit typisch Hollandse open landschap is de ontginning van de veenbodem en het daaraan gekoppelde watersysteem. De plassen, weilanden, droogmakerijen en zelfs de dorpen hebben hun verschijningsvorm te danken aan het (al dan niet afgegraven) veen. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van de haar omringende stedelijke omgeving.

Het water in het Hollands Plassengebied is vanaf het maaiveld paradoxaal genoeg, nauwelijks direct beleefbaar. Het verbeteren van deze beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het water zou de identiteit van het gebied versterken.

Dynamiek
Het Hollands Plassengebied is een populair gebied om te wonen en recreëren. Onder watersporters is het gebied zeer geliefd. Er is dan ook een vraag naar jachthavens.

Er is sprake van een snelle vergrijzing en een onevenwichtige bevolkingsopbouw. Dit is een risico voor het draagvlak van de voorzieningen in de kleine kernen. Vraag en aanbod in bouwprogramma's moeten op regionale schaal in balans worden gebracht. Veranderingen in klimaat, demografie en economie drukken een stempel op de verschijningsvorm van de ruimte en zullen dat blijven doen.

De Drecht is als identiteitsdrager aangemerkt en het plangebied maakt onderdeel uit van een droogmakerij als herkenbare eenheid.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

Beschermingscategorieën

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Beoordeling en conclusie
Aan het gebied is beschermingscategorie 3 toegekend, zie navolgende paragraaf. Aangezien gaat om vervangen van een woonark door een reguliere woning, kan gesproken van ‘inpassen’ en het is plan zonder meer mogelijk. De openheid wordt niet aangetast omdat er in de huidige situatie geen sprake is van doorzichten naar het achterliggende open gebied. De wezenskenmerken van de droogmakerij worden niet aangetast. Ook neemt de beleving van het water/ de Drecht toe omdat er een woonark verdwijnt. Het initiatief is zodoende op meerdere punten overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld 2022-10-12

De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.9 is op de gehele provincie van toepassing:

Een ruimtelijk plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
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); 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:
1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als 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:
1° 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
2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
Een plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling.

De functie is passend binnen het gebied/ de gebiedsidentiteit en is van kleinschalige aard zodat het gaat om “inpassen”. Deze functies zijn zonder meer toegestaan op gronden die niet voorzien zijn van een beschermingscategorie.

Het plangebied lig in het buitengebied, waarvoor een beschermingscategorie 3 geldt, zie navolgende uitsnede. Deze ligging houdt in feite in dat voornoemd artikel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van toepassing is. Hierop is eerder ingegaan (zie hoofdstuk 2). De ligging binnen buitengebied levert geen strijd op met de Omgevingsverordening. Hier kan aan toegevoegd worden dat de locatie ook gerekend kan worden tot Bestaand Stedelijk Gebied, gezien de bebouwingscontext en de ligging binnen het bestemmingsplan voor de kern Leimuiden.

Uitsnede omgevingsverordening

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem, astgesteld 2020-11-26, 2e versie vastgesteld 2022-01-24

In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. En vanuit deze visie geeft de gemeente, waar het kan, zoveel mogelijk de regie aan onze inwoners en professionals. De gemeente staat open voor initiatieven uit de samenleving en men is duidelijk naar initiatiefnemers wat zij van de gemeente kan verwachten.

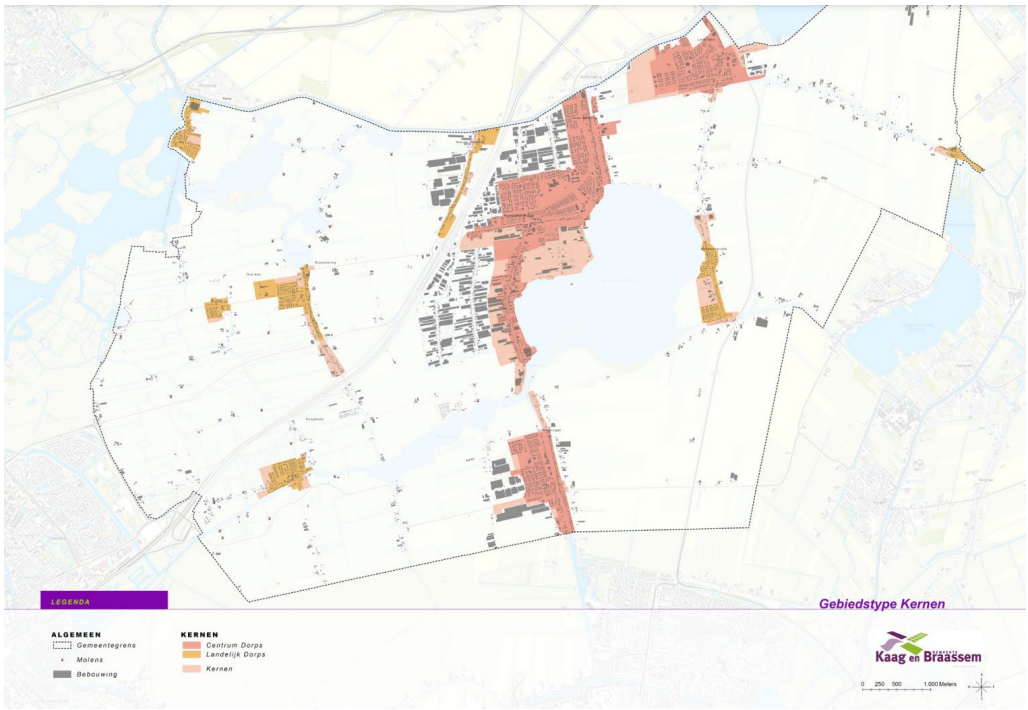
Er worde diverse thema's behandeld, waarvan woningbouw uiteraard relevant is. De volgende opgaven zijn geformuleerd

1. woningbouwplannen richten op de behoefte;
2. doorstroming bevorderen;
3. huisvesting voor specifieke/bijzondere doelgroepen realiseren;
4. het definiëren van wat passend is in de omgeving.

Woningbouwprogramma
Het woningbouwprogramma in Kaag en Braassem is, ook per kern, in lijn met de provinciale bevolkingsprognose. Met de regio Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt omtrent sociale woningbouw. 25% van het totale woningbouwprogramma per gemeente dient zodoende te bestaan uit sociale huurwoningen. De gemeente heeft zelf de doelstelling gesteld om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw: 25% sociale huur en 5% sociale koop. Bij woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer is het percentage sociale woningbouw een harde eis en kan dit niet worden 'afgekocht'.

Het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt als doel genoemd; bijvoorbeeld in het kader van ‘ruimte voor ruimte’ en/of het slopen van vervallen bebouwing.

Doorstroming bevorderen
Op dit moment zit de woningmarkt in onze gemeente vast. Ouderen blijven langer in een grote woning wonen, omdat een kleinere woning niet beschikbaar is of omdat de huurlasten van de nieuwe woning te hoog zijn. Starters kunnen (vervolgens) niet of nauwelijks een woning kopen en worstelen zodoende ook met de betaalbaarheid van woningen. Deze doelgroep blijft daarom ook langer in een sociale (huur)woning zitten dan gewenst. Een manier om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en bovendien starters en spoedzoekers van woonruimte te kunnen voorzien, is om op korte termijn de juiste woningtypes te realiseren.



Uitsnede Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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. Deze worden per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven. Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in centrum dorps en landelijk dorps. Als het gaat om het bouwen van woningen geven wij de voorkeur aan inbreiding, maar dit betekent niet dat uitbreiden geen mogelijkheid is. Het buitengebied willen wij zoveel mogelijk open houden, maar aan de randen van de kernen is ruimte voor ontwikkeling

Wat willen we bereiken?
- Het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen.
- Een passende woning voor iedereen.
- Een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

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

Beoordeling en conclusie
Met het initiatief voegt een woning toegevoegd aan de voorraad en indirect draagt dit ook bij aan het in stand houden van de voorzieningen. De kwaliteiten van Leimuiden worden voorts niet aangetast en het plan staat het realiseren van doelstellingen voor Leimuiden niet in de weg. Zodoende past het plan binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

3.4.2 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied (zie navolgende afbeelding). Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

Uitsnede welstandsnota

3.4.3 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'Nota inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de 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.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten.

In de Nota inbreidingslocaties heeft de gemeente Kaag en Braassem een aantal algemene voorwaarden opgenomen waarin initiatieven worden getoetst. Het betreffende de volgende:

- De nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingslocaties. Bij de ontwikkelingslocaties is sprake van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contouren van de kernen.
- Voor alle verzoeken is een kostendekkend legestarief verschuldigd conform de gemeentelijke legesverordening.
- De woningen dienen elk zelfstandig volledig te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit, de bouwverordening en andere van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregelgeving.
- Burgemeester en wethouders behouden zich het recht om, omwille van de verdeling van de ambtelijke werklast over de diverse projecten, een volgorde van behandeling te hanteren.
- Aanvulling van de criteria kan plaatsvinden door burgemeester en wethouders op grond van stedenbouwkundig advies, op advies van de welstands/monumentencommissie en kaderstellende normen van andere overheden zoals de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied grenst aan het historisch dorpslint. Voor het historisch lint van Leimuiden (Dorpsstraat/Dokter Stapenseastraat/Burgemeester Bakhuizenlaan) worden enkele uitgangspunten benoemd. In de navolgende tabel zijn de uitgangspunten uit de Nota Inbreidingslocaties weergegeven. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de aard en schaal van het gebied, dient hier in het ontwerp van de woning rekening mee gehouden te worden.

Criterium	Specifiek historisch lint Leimuiden
Bouwen achterop het perceel	Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is
Situering op de kavel	Aan de weg of achter het lint
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de openbare weg of landschappelijke structuur
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300 m², exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 200 m², exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 m
Afstand tot voorerfgrens	Afgeleid van de uitersten van de voorgelrooilijnen van de naastgelegen bestaande panden
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 m
Voorgevelrooilijn	Licht verspringende rooilijn
Gevels aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg vormgeven als voorgevel. Zijde grenzend aan de Drecht tevens vormgeven als voorgevel (achterkantsituaties voorkomen)
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40 % van het perceeloppervlak (exclusief water), maximaal 150 m²
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
In aansluiting op de omgeving	maximaal 60°
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving
Aanbouwen en bijgebouwen	Eisen uit het vigerende bestemmingsplan (maximaal 60 m² per woning)

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, behoudens de afstanden tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, de geografie van het perceel noopt tot de gekozen stedenbouwkundige opstelling, zie hoofdstuk 2

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen
In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in het realiseren van een woning. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling[1]. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet in grote mate toe ten opzichte van de bestaande situatie (zie paragraaf 2.2) en mede gezien de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject en daarom is geen vormvrije m.e.r beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming
Een M.e.r plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.2.2), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

[1] ECLI:NL:RVS:2022:2394

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere

milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid is als gemengd gebied te typeren. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is[2]. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan[3]. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden[4]. In deze uitspraak van de Raad van State is er sprake van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidig gebruik bepalend en hoeft niet gekeken te worden naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt in dit verband gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie

[2] ECLI:NL:RVS:2014:1173

[3] ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

[4] ECLI:NL:RVS:2018:3131

3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Uit deze uitspraak tenslotte, volgt ook dat uitgegaan mag worden van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, zijnde de feitelijke situatie in combinatie met concrete plannen, als het gaat om het beoordelen van de geluidseffecten van een bedrijventerrein in relatie tot woningbouwontwikkeling. I.c zijn de geluidseffecten van de feitelijke situatie van enkele bedrijven in milieucategorie 3.1 berekend, terwijl het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 3.2 toestaat (ECLI:NL:RVS:2020:717).

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt in een gebied dat als rustig valt te typeren. De locatie ligt naast water, tevens zijn enkele woningen aanwezig, waar geen milieu-overlast van uitgaat. De twee direct gelegen woningen hebben wel een bestemming Bedrijf en kunnen dus als zodanig gebruikt worden, i.c. voor bedrijven met een milieucategorie 1 of 2. Het meest oostelijke perceel, no. 24, bevindt zich op ongeveer 30 m en mede omdat er bebouwing tussen staat, kan bij een maximale invulling van het bestemmingsplan toch sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Echter, omdat het betreffend perceel al zeer lang als wonen in gebruik is (meer dan 25 jaar) kan gemotiveerd uitgegaan worden van de feitelijke situatie als representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het perceel is geheel ingericht als wonen en het is zeer onwaarschijnlijk dat deze gedurende planperiode nog als bedrijf in gebruik wordt genomen. Bovendien bevindt zich op korte afstand al een woning (no. 22) die als maatgevend moet worden gezien. Dezelfde redenering gaat op voor het direct naast het plangebied gelegen perceel, no. 26. Ook hier wordt al geruime tijd gewoond. Met de aangehaalde jurisprudentie kan dus worden uitgegaan van de feitelijke situatie als representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan en behoeft dus niet, zoals vaak wordt verondersteld, uitgegaan te worden van de maximale mogelijkheden.

Omgekeerd gaat van een woning geen overlast. Het plan wordt daarmee geacht haalbaar te zijn; het aspect milieuzonering werpt geen belemmeringen op.

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is

toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Wet- en regelgeving
Voor inrichtingen (bedrijven) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op onder meer hoofdtransportleidingen voor aardgas. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren.

De Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stellen dat bij ruimtelijke besluiten waarbij de vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten in de nabijheid van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) moet worden beschouwd. Nieuw in het Bevt ten opzichte van de huidige situatie is het begrip Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit begrip heeft betrekking op de kans dat een tankwagen met brandbare vloeistof als gevolg van een calamiteit lek raakt, waardoor brandbare vloeistof vrij komt en vlam vat.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Op basis van art 5, 1^{e} lid van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan (lees: afwijkingsbesluit ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo waar in dit geval sprake van is) de grenswaarde (voor het PR) in acht te nemen. Daarbij is dus niet relevant of het kwetsbare object reeds aanwezig is; op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de aanwezige kwetsbare objecten in het plangebied voldoen aan de grenswaarde.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-

maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde "norm" voor het GR, namelijk:

1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een verantwoording van het GR kan achterwege blijven indien:

b het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
c 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
   2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Deze verantwoording kan buiten toepassing blijven indien bij de vaststelling van het besluit, bedoeld in het eerste lid, wordt aangetoond dat:
a.het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of

b.
1°.het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en

2°.de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

3 Indien toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, bevat de toelichting bij het besluit de onderbouwing daarvan.

4 Het groepsrisico wordt berekend volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels.

Dit wordt een beperkte verantwoording van het GR genoemd.

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in een uitbreiding van mogelijkheden voor mensen de locato permanent te verblijven. Om te bepalen of er sprake is van veiligheidsrisico's wordt per potentieel gevaar opleverende activiteit (Inrichtingen, buisleidingen, vervoer over de weg) gekeken naar de aanwezigheid daarvan in de buurt van het plangebied en daarna naar het eventuele plaatsgebonden- en groepsrisico.

Inrichtingen en buisleidingen
Aan de hand van de Atlas voor de Leefomgeving, kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan – niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd.

Uitsnede Atlas Leefomgeving

Wel ligt op een afstand van circa 1.800 meter van de rijksweg A4. De A4 heeft een invloedsgebied van meer dan vier kilometer als gevolg van het transport van toxische vloeistoffen van de categorie LT3. Dit houdt voor onderhavig plan in dat er rekening mee gehouden moet worden dat bij een calamiteit met het transport van deze stoffen op de A4 een gifwolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken.

In navolging van het Bevb is in het Bevt geregeld dat de verantwoordingsplicht voor het GR niet van toepassing indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde. In artikel 8 van het Rebv staat vermeld dat deze waarde het groepsrisico: 0,1 maal de oriëntatiewaarde mag bedragen, en de toename van het groepsrisico: minder dan 10%, voor zover de waarden, genoemd in artikel 12, eerste lid, onderdeel b, van het besluit (i.c. 0,1 van de oriëntatiewaarde) niet worden overschreden.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (17 juni 2014) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn vuistregels gegeven hoe om moet worden gegaan met het Plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.
Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 3

(eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 4 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.
Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde
Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Het voldoet in de praktijk meestal de bevolking te inventariseren in het gebied binnen de 10^{-8}-contour van het plaatsgebonden risico. Met een RBM II berekening kan worden gecontroleerd of de uitkomst van de groepsrisicoberekening gevoelig is voor bevolking buiten de 10^{-8}-contour. In vrijwel alle gevallen wordt het groepsrisico bepaald door stofcategorie A. Voor de uitkomst van de groepsrisicoberekening is het dan voldoende nauwkeurig om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 400 m van de as van de spoorbaan d.w.z. toevoegen van bevolking buiten de 400 m levert geen wezenlijke verandering meer in het resultaat.

Aanwijzing Basisnetroutes		Risicoplafonds		Plasbrand-aandachts-gebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico	Bijzonderheden
Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond	GR plafond		Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)	Tc = tunnelcategorie Wt = wegtype indien afwijkend P-H = parallel- en hoofdrijbaan
		PR 10^{-6} contour	PR 10^{-7} contour		Stofcategorieën	
		(afstand in meters)			GF3	
Z6	A4: Knp. Burgerveen - afrit 6a (Zoeterwoude Rijndijk)		0	65	JA	2162

Voor dit deel van de A4 bedraagt voor GF3 het maximaal aantal bewegingen met GF3 per jaar 2162.

Het beschouwde gebied is 71ha[5], hierbinnen is een aanwezigheid mogelijk van ca. 4.850 personen[6] (*worst-case* schatting van de nieuwe situatie~dus inclusief dit plan~; het gaat om eenzijdige bebouwing), derhalve 68/ha. Bij deze waarden is er geen drempelwaarde; er is dus ruimschoots geen toename van 10% van het GR.

[5] De regelgeving [3] schrijft voor dat de bevolking binnen het invloedsgebied in de QRA meegenomen moet worden. Het invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitafstand, gemeten vanuit het hart van de doorgaande sporenbundel of vanuit het hart van de (vaar)weg. Bij GF3 is het invloedsgebied 355m, en bij tweezijdige bebouwing bedraagt het onderzoeksgebied dus bij een kilometer lengteX355mX2= 710.000 m^2, ofwel 71 ha

[6] Woonplaats Leimuiden in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2023!) | AlleCijfers.nl

Dicht-heid /ha	Afstand tot de as van de weg 10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	9580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4260	6340	9800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2400	3570	5510	9660	11030	11030	12300	13710	-	-	-	-	-	-
50	1530	2280	3530	6190	7060	7060	7870	8780	9790	12160	-	-	-	-
60	1060	1580	2450	4300	4900	4900	5470	6090	6800	8450	12230	-	-	-
70	780	1160	1800	3160	3600	3600	4020	4480	4990	6210	8990	-	-	-
80	600	890	1380	2420	2760	2760	3070	3430	3820	4750	6880	12400	-	-
90	470	700	1090	1910	2180	2180	2430	2710	3020	3750	5440	9800	-	-
100	380	570	880	1550	1770	1770	1970	2190	2450	3040	4400	7940	-	-
200	100	140	220	390	440	440	490	550	610	760	1100	1980	3680	6340
300	40	60	100	170	200	200	220	240	270	340	490	880	1630	2820
400	20	40	60	100	110	110	120	140	150	190	280	500	920	1580
500	20	20	40	60	70	70	80	90	100	120	180	320	590	1010
600	10	20	20	40	50	50	50	60	70	80	120	220	410	700
700	10	10	20	30	40	40	40	40	50	60	90	160	300	520
800	10	10	10	20	30	30	30	30	40	50	70	120	230	400
900	5	10	10	20	20	20	20	30	30	40	50	100	180	310
1000	4	10	10	20	20	20	20	20	20	30	40	80	150	250

Tabel 5. Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten bebouwde kom, eenzijdige bebouwing

Onder deze omstandigheden voegt een RBMII berekening voor LF3 niets toe voor de conclusie. Er kan daarom van worden afgezien.

Gelet hierop is een verantwoording van het GR niet verplicht. Wel is dan dan zoals aangegeven een beperkte verantwoording van het groepsrisico verplicht. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden, naast voornoemde GR ‘berekening’ en hoeveelheid personen.

Zelfredzaamheid
Het plan voorziet niet in de mogelijkheid dat er minder zelfredzame personen kunnen verblijven. Bovendien zijn er vluchtmogelijkheden van de A4 af.

Bestrijdbaarheid
De locatie is binnen de wettelijk gestelde termijnen bereikbaar voor hulpdiensten en in en om de omgeving zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

De risico’s met betrekking tot de A4 worden gelet bovenstaande verantwoord geacht.

Het aspect externe veiligheid werpt zodoende geen belemmeringen op voor het plan.

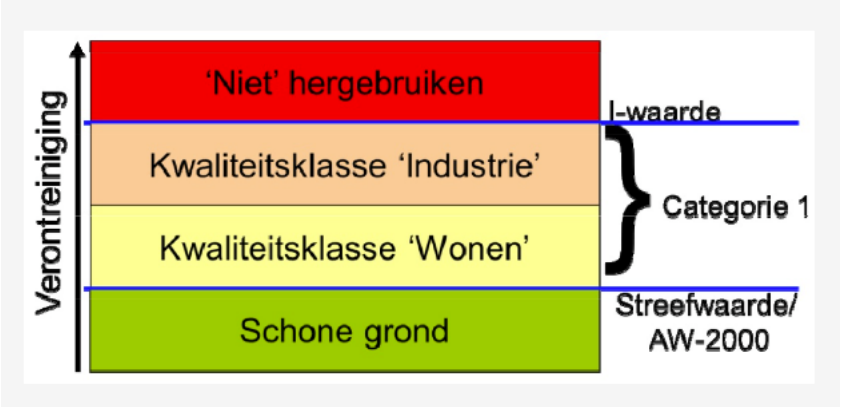
4.1.4 Bodem

Algemeen
Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)
Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de

bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

De bodemkwaliteit is in het kader van een plan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Grond wordt in Nederland als volgt ingedeeld.



Beoordeling en conclusie

Het initiatief bestaat uit het realiseren van een woning. Er is daarom verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[7]. De verkregen onderzoeksresultaten worden onderstaand weergegeven:

- De bodem van maaiveld tot 1,3 m-mv (zand en veen) is licht tot sterk verontreinigd met lood.
- De bodem vanaf 1,3 m-mv (veen) is hooguit licht verontreinigd met lood.
- Het grondwater is licht verontreinigd.

De verontreiniging met lood in de grond is zowel horizontaal als verticaal afdoende in beeld gebracht. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op locatie is sprake van de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging aangezien het volumecriterium voor grond (25 m^3 sterk verontreinigd) ruimschoots wordt overschreden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er belemmeringen aanwezig met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dienen sanerende maatregelen uitgevoerd te worden. Aanbevolen wordt om een BUS-procedure op te starten teneinde de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Deze procedure wordt opgestart als onderdeel van een nog aan te vragen omgevingsvergunning. Voor de planologische uitvoerbaarheid -het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

[7]Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Molenkade 28 Leimuiden, Wijnands Milieu Consultancy, 11 september 2023

4.1.5 Geluid

Inleiding
De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Algemeen
Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Spoorverkeer is ter plaatse niet relevant.

De breedte van de zone bij wegverkeer is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Tabel 4-1. Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig[8].

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in een woning hetgeen een geluidgevoelige functie betreft als bedoeld in de Wgh. De locatie ligt evenwel niet binnen de onderzoekszone van een weg. Er is daarom akoestisch onderzoek noodzakelijk.
Het gaat voorts om een omgeving met een relatief lage geluidniveau als gevolg van de lage verkeerintensiteiten. Dit beeld wordt bevestigd door de Atlas voor de Leefomgeving, zie afbeelding hierna. Onder deze omstandigheden wordt geconcludeerd dat

[8] Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht. Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (nr. 200203751/1: Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km/uur-zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel.

sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai (uitgaande van de indeling van Miedema, zie navolgende tabel)..

Uitsnede Atlas Leefomgeving

Tabel 1 Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidbelasting in Lden (dB)	Milieukwaliteits-maat
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk Slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is 40 µg/m^3; voor $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt slechts in ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio’s waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 ug/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over het realiseren van een woning. Een plan als deze valt binnen de NIBM-regeling. Uit de Atlas voor de Leefomgeving blijkt verder dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is (zie vorige paragraaf); er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2). Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering.

4.1.7 Schiphol – 20 Ke-contour

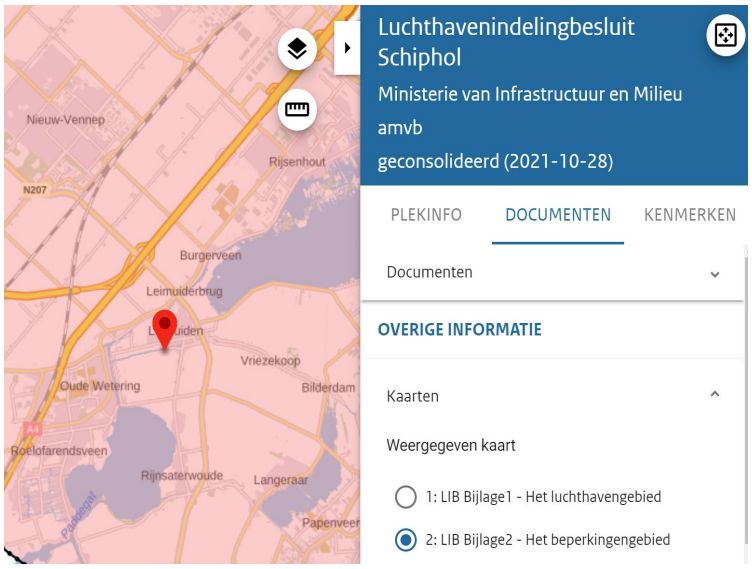
Op 1 januari 2018 is het nieuwe Luchthavenindelingsbesluit is in werking getreden. Er liggen beperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) op het plangebied.

Het gebied is gelegen in het beperkingengebied zoals opgenomen in bijlage 2, maar niet binnen de Lib-zone 5 van bijlage 3 (het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid; het gebied stond voorheen bekend als de 20 Ke contour). Voor het beperkingengebied bijlage 2 gelden geen beperkingen ten aanzien van het toevoegen van woningen, anders dan toetshoogtes. Deze zijn afgebeeld na de afbeeldingen aangaande de beperkinggebieden. De maximaal toegestane bouwhoogtes zijn hier weergegeven; het plan blijft daar ruimschoots onder. Tot slot is relevant de ligging op kaart 9, bijlage 6. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit is geen vaste laserinstallatie toegestaan en geen windturbine die met de tiphoogte steekt door een vlak met een maatgevende toetshoogte zoals opgenomen in de in bijlage 4 opgenomen kaart, met een ashoogte van meer dan 35 meter, of in geval van plaatsing op een gebouw, met een tiphoogte van meer dan 5 meter dan wel meer dan 35 meter voor gebouw en tiphoogte tezamen.
Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit, is een windturbine toegestaan die met de tiphoogte steekt door het vlak met de toetshoogte voor radar zoals opgenomen in de in bijlage 4A opgenomen kaart mits uit een advies van

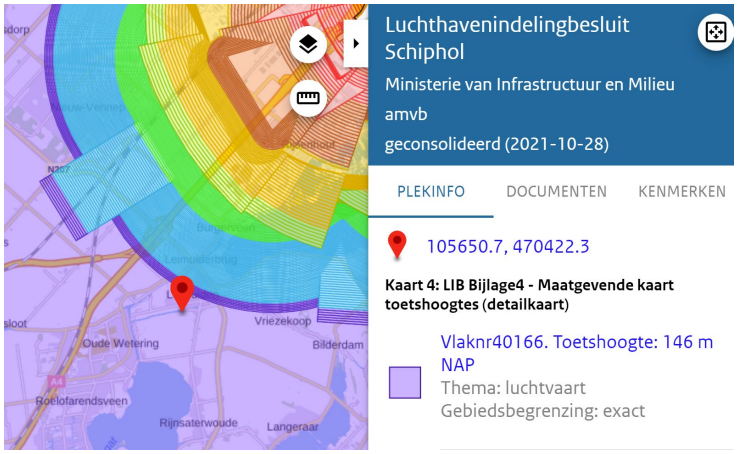
de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de windturbine geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.
In afwijking van het eerste lid en tweede lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in die leden, toegestaan voor zover:

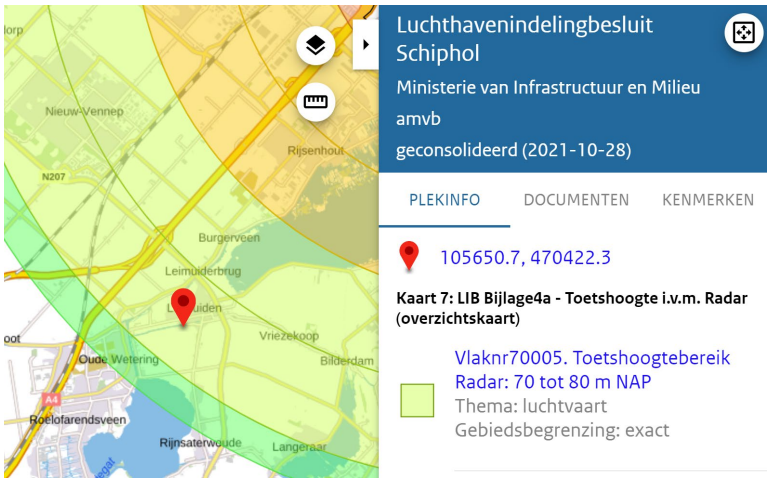
- deze rechtmatig aanwezig is op 1 januari 2015 of daarvoor voor 1 januari 2015 een bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of
- het betreft vervanging door een nieuwe windturbine met gelijkblijvende of lagere hoogtes en met gelijkblijvende of verminderde verstoring van het radarbeeld.
- In afwijking van het eerste lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in dat lid, toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.

Dit plan voorziet niet in laserinstallaties of windturbines.



Ligging binnen beperkingengebied, maar buiten beperking bebouwing





Verschillende toetshoogtes

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

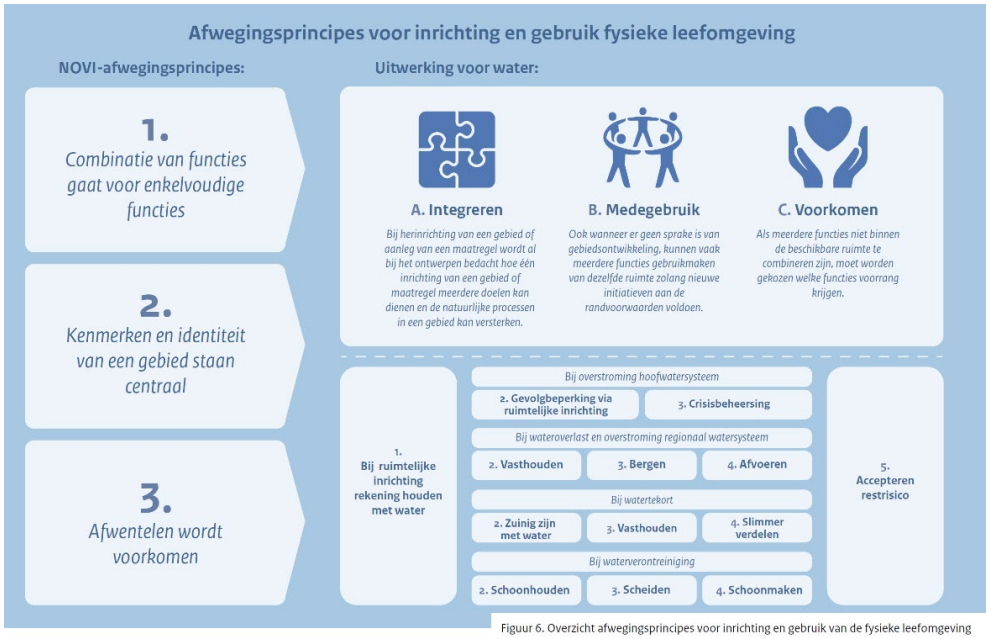
Beleid
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees beleid
Europese Kaderrichtlijn
De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2009 zijn de eerste (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vastgesteld waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West is het Stroomgebied beheerplan Rijn 2016-2021 vastgesteld.

Nationaal Water Programma 2022–2027
Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en
sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten ‘aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem’ en ‘meebewegen met water’ leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.

Waterwet

Voornoemd beleid is voor zover nodig juridisch verankerd in de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema’s veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Beleid hoogheemraadschap
Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder
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 Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015
Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij 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:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: https://vergunningen.info/?overheid=RIJ).

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. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. 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. De compensatie geschiedt in hetzelfde peilgebied.

Riolering en afkoppelen
Voor zover het plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze 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
Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Navolgende tekst dient als watertoets (de opbouw en inhoud van de watertoets is vormvrij).

Beoordeling en conclusie
Er is sprake van een toename van de verharding, die evenwel onder voornoemde grens van 500 m^2 blijft (zie paragraaf 2.2), er hoeven daarom geen compenserende maatregelen uitgevoerd worden. In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Er wordt tot slot niet gewerkt met uitloogbare materialen. Zodoende werpt het aspect water geen belemmeringen op.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het

Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Beoordeling
Gebiedsbescherming
Het gebied ligt niet nabij enig Natura 2000-gebied zodat op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen externe effecten zijn, zoals trilling of verstoring. Voor wat betreft stikstofuitstoot geldt dat de gebruiksfase niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie omdat voor een woonark van dezelfde verkeersproductie kan worden uitgegaan als voor een reguliere woning. Tijdens de realisa

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

NNN, uitsnede provinciale Omgevingsverordening

Soortenbescherming
Nu er een gebouw worden gesloopt en beplanting wordt verwijderd, is een quick scan natuur verricht[9]. In het plangebied en binnen de verstorende invloedsfeer van de werkzaamheden zijn geen voor vleermuizen geschikte openingen aanwezig. Vernietiging van vleermuisverblijven en verstoring van vleermuizen in hun verblijf is daarom niet aan de orde.
Als foerageergebied heeft het plangebied geen essentiële functie, omdat zeer beperkt groen aanwezig is en voldoende groen in omgeving aanwezig is. Een vliegroute van vleermuizen is niet aanwezig. Op basis van het bovenstaande is het uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste verblijfplaatsen, vaste vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen.

[9] Quick scan Wet natuurbescherming Molenkade 28 Leuimuiden, Wijnands Milieu Consultancy, 2 augustus 2023

De Drecht is mogelijk wel een vliegroute voor vleermuizen. Geadviseerd wordt daarom geen verlichting rechtstreeks op de Drecht te laten schijnen in de nieuwe situatie om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

De oevers van de sloten in het plangebied zijn beschoeid, niet kruidenrijk en worden regelmatig gemaaid. Overgangszones en natte gebieden ontbreken in het plangebied. De sloot waarin de woonark ligt wordt mogelijk wel gebruikt door waterspitsmuis, die aan de oever aan de overzijde van het plangebied mogelijk wel leeft. Het wegslepen van de woonark levert echter geen essentiële schade op aan het leefgebied van waterspitsmuis. Omdat zowel noordse woelmuis als waterspitsmuis het plangebied niet als leefgebied hebben, hoeft met beide soorten geen rekening te worden gehouden.

Op basis van verspreidingsgegevens kan de aanwezigheid van beschermde soorten vaatplanten worden uitgesloten.

Het ontbreekt in het plangebied aan nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw, omdat de golfplaten van de schuur naadloos aansluiten en er geen achterliggende ruimte is in de schuur voor huismus om tussen goot en golfplaat te broeden. De woonark is eveneens ongeschikt voor beide soorten. Er zijn geen (overblijfselen van) jaarrond beschermde nesten aangetroffen in de kleine kers en berk, en ook niet binnen de verstorende invloedsfeer. In het plangebied en binnen de verstorende invloedsfeer van de werkzaamheden kunnen soorten broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Het gaat dan ook om watervogels rond de woonark.

Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

In het plangebied zijn geen amfibieën en reptielen waargenomen. De watergangen in het plangebied zijn te diep om snel op te warmen. Poeltjes of plaatsen waar regenwater kan blijven staan zijn niet aanwezig in het plangebied. Het landbiotoop is door verharding en gazon ongeschikt voor rugstreeppad. Algemene soorten kikkers kunnen wel voorkomen in het plangebied.

De voorgenomen plannen voorzien in ingrepen in het water. De volgende vissen zijn in Nederland beschermd: beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper en kwabaal. De kreeftachtige Europese rivierkreeft wordt hier ook meegenomen, omdat deze soort, net als vissen, gebruik maakt van watergangen. Volgens verspreidingsgegevens komen deze beschermde soorten niet voor binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied. De sloten in het plangebied voldoen niet aan de eisen die door bovengenoemde soorten worden gesteld. In de sloten kunnen algemene soorten vissen voorkomen.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het biotoop ongeschikt is voor bruin blauwtje vanwege het ontbreken van soort specifieke waardplanten en overige habitat. Een goed ontwikkelde watervegetatie is aanwezig in de sloten in en rond het plangebied, waardoor platte schijfhoren kan voorkomen. Het wegslepen van de woonark levert echter geen essentiële schade op aan het leefgebied van platte schijfhoren, noch zullen exemplaren van platte schijfhoren worden gedood door de werkzaamheden,

omdat alleen de woonark wordt weggesleept en er verder geen werkzaamheden aan het water plaatsvinden.

Uit de bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nader onderzoek hiernaar en een ontheffing hiervoor zijn niet noodzakelijk. Met voornoemde adviezen wordt rekening gehouden.

Dat geldt ook voor navolgende zorg- en mitigerende maatregelen, die ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld:

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hieronder wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.
6.1 De zorgplicht zoals weergegeven in artikel 1.11
1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied. Vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke) moet gefaseerd worden verwijderd, waardoor aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten.
6.2 De zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 3.1
1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Mitigerende maatregelen:

- *Vleermuizen: De Drecht is mogelijk wel een vliegroute voor vleermuizen. Geadviseerd wordt daarom geen verlichting rechtstreeks op de Drecht te laten schijnen in de nieuwe situatie om verstoring van vleermuizen te voorkomen.*

- *Vissen: Werkzaamheden in de watergangen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in de maanden september en oktober (na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën). Werkzaamheden in watergangen kunnen alleen plaatsvinden als zowel de watertemperatuur als de luchttemperatuur boven het vriespunt beneden de 25 °C liggen en wanneer geen sprake is van ijsvorming.*
  Bagger dat vrijkomt tijdens werkzaamheden dient gecontroleerd te worden op aanwezigheid van dieren (amfibieën en vissen). Indien dieren worden aangetroffen, dienen de soorten teruggeplaatst te worden in een geschikt leefgebied in de nabije omgeving, waar geen werkzaamheden zullen plaatsvinden.
- *Vogels: Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Voor het broedseizoen geldt geen standaard periode. Globaal duurt het van half maart tot eind augustus. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Wel kan worden gestart met de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen en worden.*

Conclusie
Het onderwerp natuur werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

4.2.3 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie
Gelet op de toegekende dubbelbestemming voor archeologie (zie paragraaf 1.3) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel ‘meldingsplicht’, zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:
1 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.
2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen
In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie
In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Heerenweg die is ingericht op de functies die hier aanwezig zijn en het verkeer dat dit genereert. Uitgegaan mag worden van 8,6 vervoersbewegingen/etmaal, gebaseerd op de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018), oftewel in totaal. Wanneer vergeleken wordt met de functie die er zat, een woonark, blijft het verkeersbeeld gelijk.

Uitgaande van voornoemde CROW publicatie, zijn afgerond naar boven 2 parkeerplaatsen nodig, die ook worden gerealiseerd. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor.

Conclusie
Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.6 Duurzaamheid

Over duurzaamheid kan worden aangegeven dat voldaan zal worden aan de wettelijke vereisten, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en het BENG.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een plan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo, dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijk plan en exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan met onderzoeken door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Kaag & Braasem zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Er zijn voorts geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig, zoals aanpassing van het riool. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

De initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met de buurt.
Gezien de locatie van het perceel, het laatste perceel aan het einde van de Molenkade, en het gegeven dat de direct naast wonende aan de Molenkade 26, tevens eigenaar en opdrachtgever zijn van het perceel Molenkade 28, heeft men gekozen om brieven te versturen naar de (directe) omwonenden van de Molenkade. Naast het versturen van de brief, heeft men bewoners van de Molenkade, persoonlijk gesproken met uitzondering van een familie die in het buitenland verblijft. Geen van de omwonenden heeft haar of zijn bezwaar uitgesproken over het plan om de huidige bestemming woonboot Molenkade 28 te wijzigen voor een nieuw vrijstaande woning.

6.2 Zienswijzen

Op een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kon in deze periode zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt zodoende geacht maatschappelijk uitvoerbaar geacht te zijn.

7 Juridische regeling

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

7.2 De verbeelding

Sinds de Wro in werking is getreden is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website RO Online (ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.
Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde. Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

7.3 De regels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.
In het tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn de bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventuele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor afwijkende bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de algemene gebruiksregels v.w.b. “aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten”.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.4 Opbouw regeling per bestemming

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:
1 bestemmingsomschrijving;
2 bouwregels;
3 nadere eisen;
4 afwijken van de bouwregels;
5 specifieke gebruiksregels;
6 afwijken van de gebruiksregels;
7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9 wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.
Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als ‘bouwvergunning’, ‘aanlegvergunning’, ‘sloopvergunning’ en ‘ontheffing’ zijn vervangen door ‘omgevingsvergunning ten behoeve van…’.

Flexibiliteitsbepalingen
Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"
In enkele bestemmingen worden de bouwmogelijkheden gerelateerd aan het bouwperceel. Bijvoorbeeld een maximaal percentage van het bouwperceel dat bebouwd mag worden met aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

7.5 De bestemmingen

<u>Hoofdbestemmingen</u>
Het bestemmingsplan kent de volgende (hoofd-)bestemmingen:

Artikel 3: Tuin
De voortuin heeft de bestemming Tuin gekregen. Hier mag niet c.q. beperkt worden gebouwd (alleen erfscheidingen) om de openheid te bewaren en het hoofdgebouw als meest prominent gebouw in het zicht te houden.

Artikel 4: Water
Teneinde de mogelijkheid van een woonark weg te bestemmen, zijn de gronden met de bestemming Water, voor zover voorzien van de aanduiding voor de woonark, opgenomen, maar dan zonder die aanduiding.

Artikel 5: Wonen
Het hoofdgebouw- de woning- is voorzien van een bestemming Wonen, met bouwvlak, maximale goot- en bouwhoogte.

Artikel 6: Waarde-Archeologie 3
De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3, is conform het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen.