Bestemmingsplan (Toelichting)

Zwarteweg 8 Oud Ade

Gemeente Kaag en Braassem

ir. wim klaassen - ARCHITECT
Zwarteweg 6a 2374 BA Oud Ade - info@wimklaassenarchitect.nl - 06 51603241

Planstatus:	*Vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1884-BPZWARTEWEG8-VAS1*
Datum:	*29 februari 2024*
Contactpersoon:	*Wim Klaassen*
Kenmerk WKA:	*430-BPOA*
Opdrachtgever:	*Dhr. en Mevr. van der Poel*

ir. wim klaassen – ARCHITECT
Zwarteweg 6a
2374 BA Oud Ade
06-51603241
info@wimklaassenarchitect.nl
www.wimklaassenarchitect.nl

BTW nummer:	*NL001257175B63*
KvK nummer:	*34329141*
Bankrekeningnummer:	*NL25.ASNB.0267 1667 45*
	t.n.v. ir. wim klaassen - ARCHITECT

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3
1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Totstandkoming van het plan 7
1.5 Leeswijzer 8
2 Gebiedsbeschrijving 9
2.1 Historische context 9
2.2 Ruimtelijke structuur 9
2.3 Functionele structuur 11
3 Planbeschrijving 12
3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving 12
3.2 Nieuwe situatie 13
3.3 Beeldkwaliteit 15
3.4 'Omvang' bestemmingsplan in relatie tot het projectgebied. 18
4 Beleidskader 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 19
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 20
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ladder van duurzame verstedelijking. 20
4.2 Provinciaal beleid 21
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 21
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland 25
4.3 Gemeentelijk beleid 27
4.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021 27
4.3.2 Nota inbreidingslocaties 29
4.3.3 Commissie ruimtelijke kwaliteit 29
5 Water 31
5.1 Waterhuishouding 31
5.2 Taken en bevoegdheden van Hoogheemraadschap Rijnland als waterbeheerder 31
5.3 Keur en beleidsregels 32
5.4 Verhardingen en hemelwater 32
5.5 Riolering en afkoppelen 33

5.6 Legger regionale waterkeringen 33
5.7 Watertoets 33
5.8 Specifiek voor dit plan 34
6 Milieu- en omgevingsaspecten 38
6.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 38
6.2 Milieu 39
6.2.1 Bodem 39
6.2.2 Luchtkwaliteit 41
6.2.3 Geluid 41
6.2.4 Milieuzonering 43
6.2.5 Externe veiligheid 44
6.3 Ecologie 45
6.3.1 Wettelijk kader 45
6.3.2 Gebiedsbescherming (Natura2000; NNN; Stikstofdepositie) 45
6.3.3 Soortenbescherming 47
6.3.4 Houtopstanden 51
6.4 Archeologie 52
6.5 Cultuurhistorie 53
6.6 Verkeer en parkeren 53
7 Uitvoerbaarheid 54
7.1 Economische uitvoerbaarheid 54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
7.2.1 Algemeen 55
7.2.2 Participatie 55
7.2.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro 56
7.2.4 Zienswijzen 56
8 Juridische planbeschrijving 57
8.1 Algemeen 57
8.1.1 Verbeelding 57
8.1.2 Opzet van de regels 57
8.1.3 Wijze van bestemmen 58
9 Bijlagen 58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het kavel Zwarteweg 8 werd al enige generaties door de familie van der Poel benut ten behoeve van de daar gevestigde veehouderij. Tot circa 12 jaar geleden beschikte het bedrijf ook nog over een eigen kaasmakerij. Ten gevolge van de pensionering van de huidige eigenaar en het ontbreken van opvolging heeft de familie van der Poel moeten besluiten het agrarisch bedrijf te beëindigen. De agrarische bebouwing, met name de boerderij, is technisch verouderd. Qua locatie is het geheel minder geschikt voor andere boerenbedrijven, mede als gevolg van de schaalvergroting in de agrarische sector.

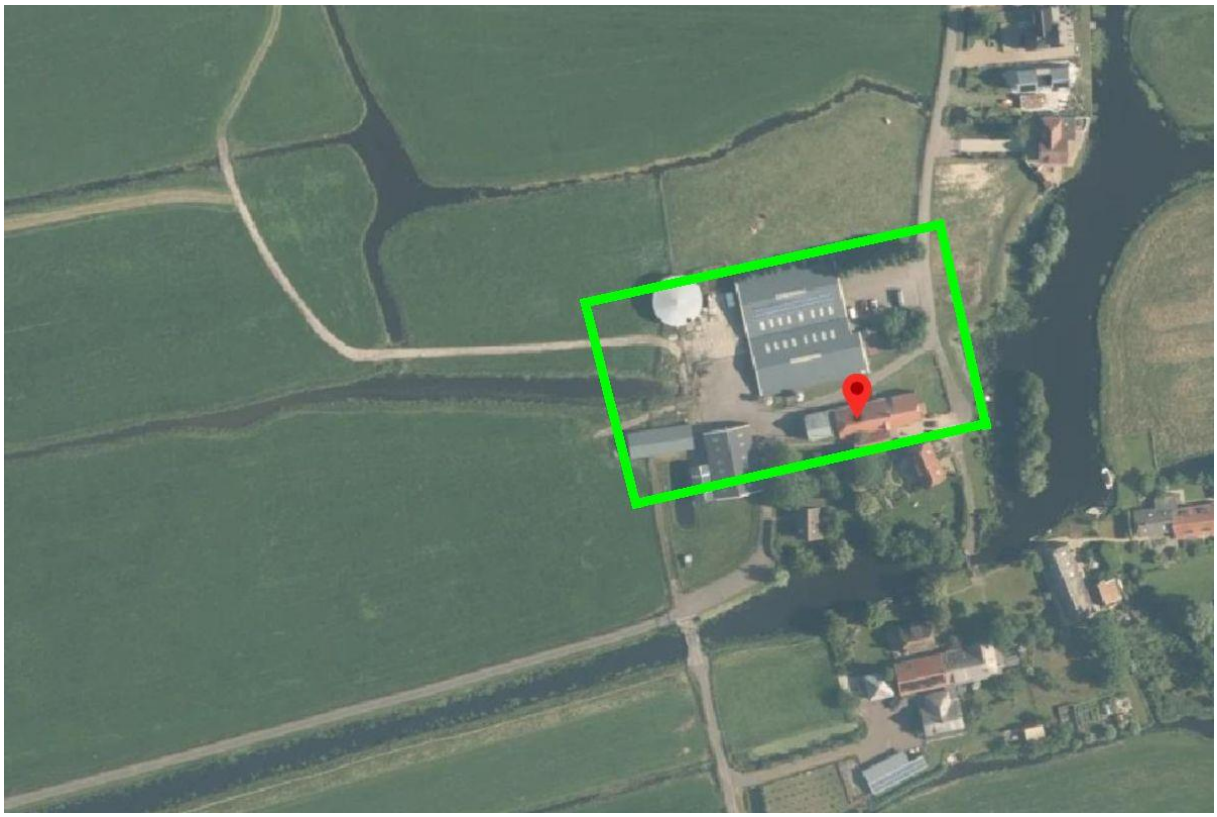
Om deze redenen is een plan ontwikkeld om een groot deel van de in onbruik rakende agrarische bebouwing te saneren binnen de kaders van het zogenaamde ruimte-voor-ruimte beleid. Ook de aanwezige terreinverharding zal voor een groot deel worden verwijderd. De ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Zwarteweg zal daarmee sterk verbeteren. Om zowel de bedrijfsbeëindiging als de daarmee gepaard gaande verbetering van de ruimtelijke kwaliteit financieel haalbaar te maken zal een aantal nieuwe woningen op het perceel worden gerealiseerd. Te weten: Drie woningen in een nieuw hoofdgebouw op de plek van de bestaande boerderij en twee vrijstaande woningen ter plaatse van de bestaande stallen. De aanwezige mestsilo wordt gehandhaafd en verbouwd tot een woonhuis.

In het voorjaar van 2021 werd de gemeente Kaag en Braassem gevraagd, middels een ingediend principeverzoek, de plannen tot herstructurering van het kavel te beoordelen. In een brief d.d. 25 juni 2021 heeft de gemeente Kaag en Braassem kenbaar gemaakt een positieve grondhouding ten opzichte van het voornemen in te nemen. Over het in het principeverzoek voorgestelde plan is daarna uitgebreid vooroverleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland. Mede op basis van dit in zeer constructieve sfeer gevoerde overleg is het nu voorliggende plan tot stand gekomen.

Aangezien de beoogde ontwikkeling op het kavel in de huidige planologische situatie niet mogelijk is, wordt er voorzien in een nieuw bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

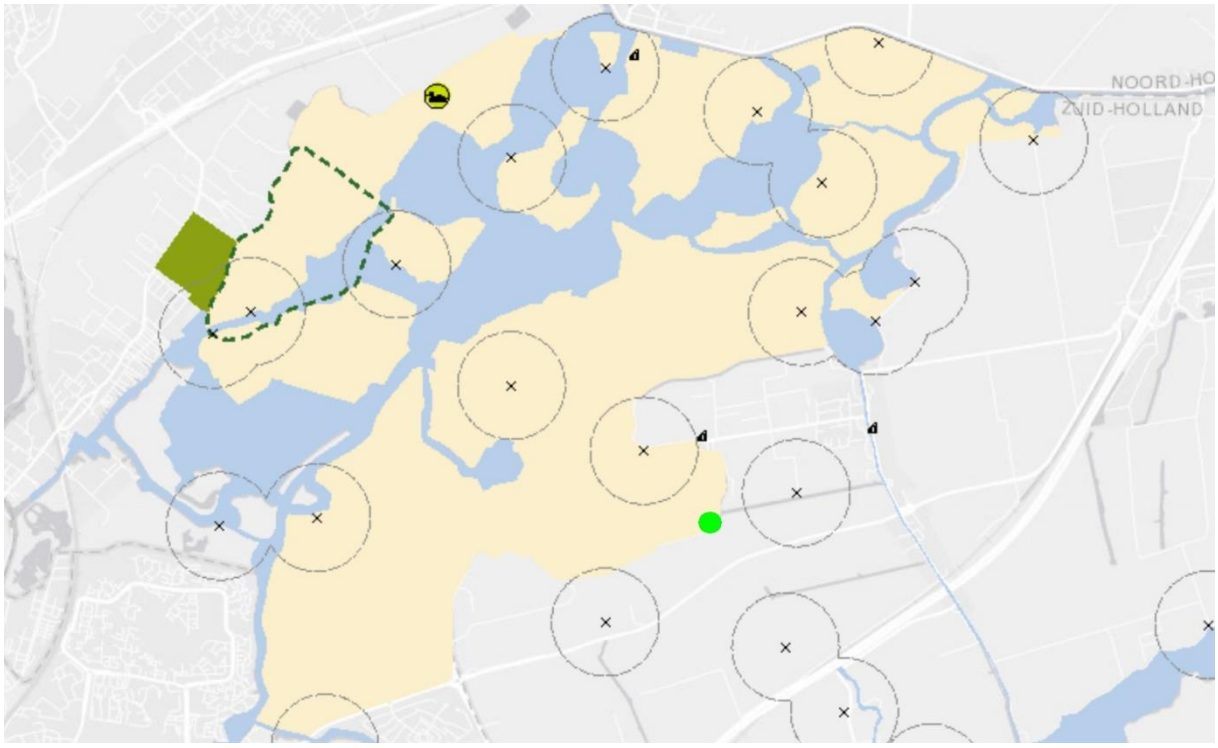
1.2 Ligging plangebied

Het dorp Oud Ade maakt deel uit van de gemeente Kaag en Braassem in de Provincie Zuid-Holland. Het kavel is gelegen aan het eind van de Zwarteweg, een doodlopende weg die de afgelopen eeuw min of meer parallel aan de veenstroom Oude Ade is ontstaan. De locatie ligt circa 650 meter buiten de kern van Oud Ade, in de zuidoostelijke hoek van de Vrouw Vennepolder. Het kavel wordt aan de oost- en zuidkant begrensd door water, respectievelijk de Oude Ade en de Vaarsloot. Aan noord- en westzijde bevindt zich een uitgebreid agrarisch gebied. De aanduiding van het kavel op de navolgende luchtfoto geeft een impressie van de situering van het plangebied in de omgeving. *(illustratie 1.1)*



illustratie 1-1 Plangebied indicatief aangeven in groen. (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl

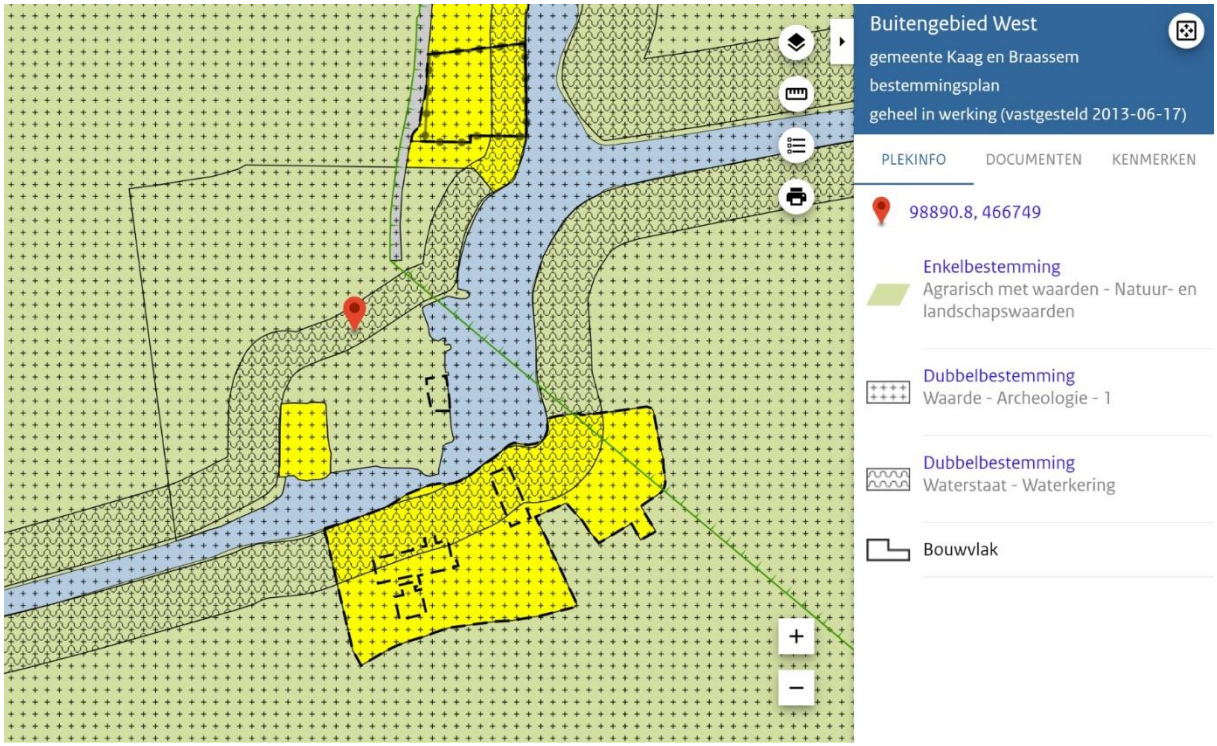
De provincie Zuid-Holland onderscheidt in het landschap zogenaamde 'kroonjuwelen': unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles. Het plangebied vormt nog net een onderdeel van het kroonjuweel: 'Kaagerplassen en molens'. *(illustratie 1.2)*



illustratie 1-2 Kroonjuweel Kagerplassen en Molens. Locatie is groene punt. (bron: https://gebiedsprofielen.zuid-holland.nl/)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de gemeente Kaag en Braassem en geheel in werking sinds 17 juni 2013. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met als dubbelbestemmingen: Waarde–Archeologie–1 en Waterstaat–Waterkering. Het bijna 17.000 m² grote bouwvlak wordt aan noord- en westkant door min of meer rechte lijnen begrensd en aan de oost- en zuidkant door twee watergangen: de Oude Ade en de Vaarsloot. *(illustratie 1.3)*



illustratie 1-3 Verbeelding vigerend bestemmingsplan(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Totstandkoming van het plan

Relatie tot bestaand bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt vooralsnog het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Om de gewenste en noodzakelijke herstructurering van het kavel middels gedeeltelijke bestemmingswijziging mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Tevens zijn de vigerende rechten vastgelegd in het bestemmingsplan.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en de in het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is voor de opbouw van voorliggend bestemmingsplan qua uitwerking en detaillering aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. Met de Omgevingswet wordt het aantal regels in het omgevingsrecht teruggebracht. Met het in werking treden van de Omgevingswet worden alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege vervangen door een omgevingsplan.

Om die reden is het nu al van belang zoveel mogelijk vooruit te kijken naar de invoering van de Omgevingswet. Dit vraagt om bestemmingsplannen waarmee kan worden geanticipeerd op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen over een lange periode. Het bestemmingsplan dient daarom flexibel en veerkrachtig te zijn, om zoveel mogelijk te kunnen voorzien in de ruimtelijke ontwikkelingen die de komende tijd plaatsvinden. In dit verband is het belangrijk om voor de toekomst vast te leggen welke onderdelen binnen de fysieke leefomgeving beschermd en behouden dienen te blijven. Het omgevingsplan biedt hiervoor de basis.
Een ander belangrijk doel van de Omgevingswet is dat het omgevingsplan een integrale regeling voor de gehele leefomgeving omvat en breder is dan alleen de aspecten die een rol spelen in een ruimtelijk plan. Dit is een duidelijk verschil met de huidige wetgeving waarin dergelijke aspecten alleen sectoraal worden getoetst. Concreet betekent dit dat niet alleen de milieutechnische, ecologische en cultuurhistorische belangen worden afgewogen, maar ook de economische en maatschappelijke gevolgen (People, Planet, Profit).
In het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk voorgesorteerd op de invoering van de Omgevingswet. De vigerende regeling is – waar mogelijk – vereenvoudigd, met behoud van de bestaande rechten. Daarnaast ontstaat met het voorliggend bestemmingsplan een integraal en actueel juridisch-planologisch kader, dat als basis kan dienen voor het toekomstige omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een gebiedsbeschrijving gegeven, Hoofdstuk 3 levert een uitgebreide beschrijving van de beoogde nieuwe situatie. In hoofdstuk 4 is het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden alle onderwerpen m.b.t. water omschreven. Dit omgevingsaspect is extra uitgelicht i.v.m. de ligging van het plan t.o.v. de hoogwaterkering. Hoofdstuk 6 beschrijft alle overige omgevingsaspecten m.b.t. milieu, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid. Als laatste volgt in hoofdstuk 8 een beknopte juridische planbeschrijving.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Historische context

Oud Ade ligt in wat tegenwoordig het Groene Hart wordt genoemd: het veenweidegebied dat ingesloten ligt tussen de grote steden van de Randstad. Dit gebied ligt ver onder Normaal Amsterdams Peil – de gemiddelde hoogte van de Noordzee (NAP). Zo'n duizend jaar geleden lag het gebied veel hoger en was moeilijk bewoonbaar; een moerassige veenbodem waarin het water vast bleef staan. Men begon rond die tijd met de ontginning van veengebieden. Om het veen bewoonbaar te maken werden ontwateringssloten aangelegd en de droogvallende begroeiing werd verwijderd. Vanaf dat moment moest het waterpeil structureel laag gehouden worden om de bovenlaag voldoende sterkte te geven om mens en dier te kunnen dragen. Op deze wijze ontstonden de veenpolders, zoals bijvoorbeeld de Vrouw Vennepolder aan de westzijde van de Oude Ade.

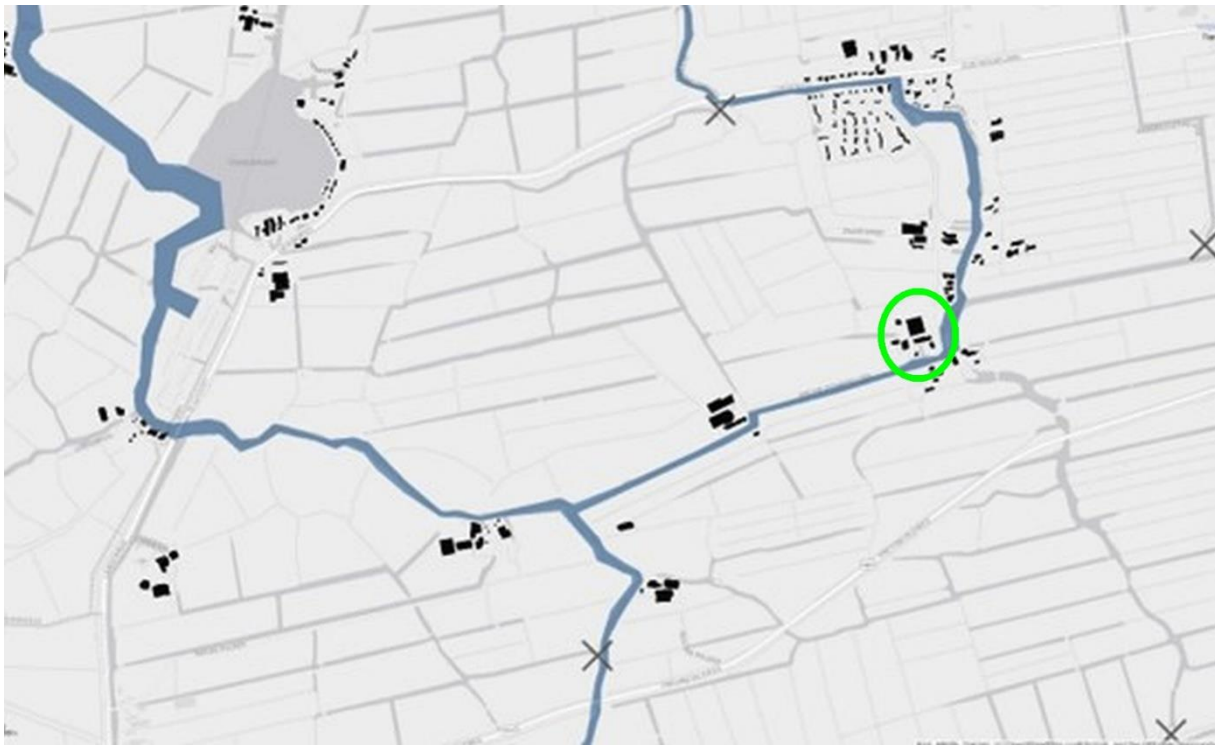
Vanuit dorpen als Leimuiden en Rijnsaterwoude werden de veengebieden ontgonnen en vervolgens gekoloniseerd. Toen ontstonden de dorpen Kaag (voor het eerst genoemd in 1308) en op de stroomruggen van vroegere veenstromen ontstonden Oude Wetering, Nieuwe Wetering en Rijpwetering (genoemd in 1342). Oud Ade werd pas veel later gesticht, rond 1731. Het omliggende agrarische gebied werd in de daaropvolgende eeuwen in cultuur gebracht.

Veengrond is niet alleen geschikt voor landbouw en veeteelt, maar als het waterpeil structureel laag gehouden wordt, dan verandert de droge bovenlaag in de uiterst geschikte brandstof turf. Met de groei van de Hollandse steden aan het eind van de Middeleeuwen ontstond een grote behoefte aan brandstof. Het houtaanbod werd snel kleiner en de behoefte aan turf daardoor steeds groter. Grote delen van het veenweidegebied in West-Nederland werden toen afgegraven, vooral de gebieden op enige afstand van de rivieren, zoals de omgeving van Rijpwetering, aangezien hier het als brandstof zeer geschikte veenmosveen voorkwam.

Door deze grootschalige verveningen was een landschap vol plassen ontstaan, die veelal nog vergroot werden door afslag van de oevers op plaatsen waar de wind vrij spel had. Na de ontwikkeling van verbeterde windmolens konden de eerste veenplassen in de 17e eeuw worden drooggemalen. In de 18e en 19e eeuw vonden deze inpolderingen op grotere schaal plaats. De grote rijkdommen die Holland zich in deze periode verworven had, werden op deze wijze belegd. De sterk afgegraven Drooggemaakte Akkersloot- Hertogs- en Blijverpolder, aan de oostzijde van de Oude Ade werd in 1816 drooggemalen. Deze droogmakerij ligt aanzienlijk lager dan de Vrouwe Vennepolder aan de westzijde van de Oude Ade. Zo vormt de Oude Ade de grens tussen een veenpolder en een droogmakerij. Een grotendeels open landschap met relatief grote hoogteverschillen en met een landschappelijke hoofdstructuur van veenpolders, veenstromen en droogmakerijen dat nog grotendeels intact is.

2.2 Ruimtelijke structuur

In het gebiedsprofiel van het Hollandse Plassengebied (Kagerplassen en molens) wordt omschreven hoe door de jaren heen het water als structuurdrager functioneerde. *(illustratie 2.1)* Bewoning bleef lange tijd grotendeels beperkt tot de oude hoger gelegen stroomruggen. Lang voor dat het dorp Oud Ade in 1731 gesticht werd was er al bebouwing aanwezig op de hoger gelegen delen langs de veenstroom de Oude Ade en de daarop uitkomende sloten, veelal in de vorm van clusterbebouwing. Deze bebouwing werd voornamelijk ontsloten vanaf het water.

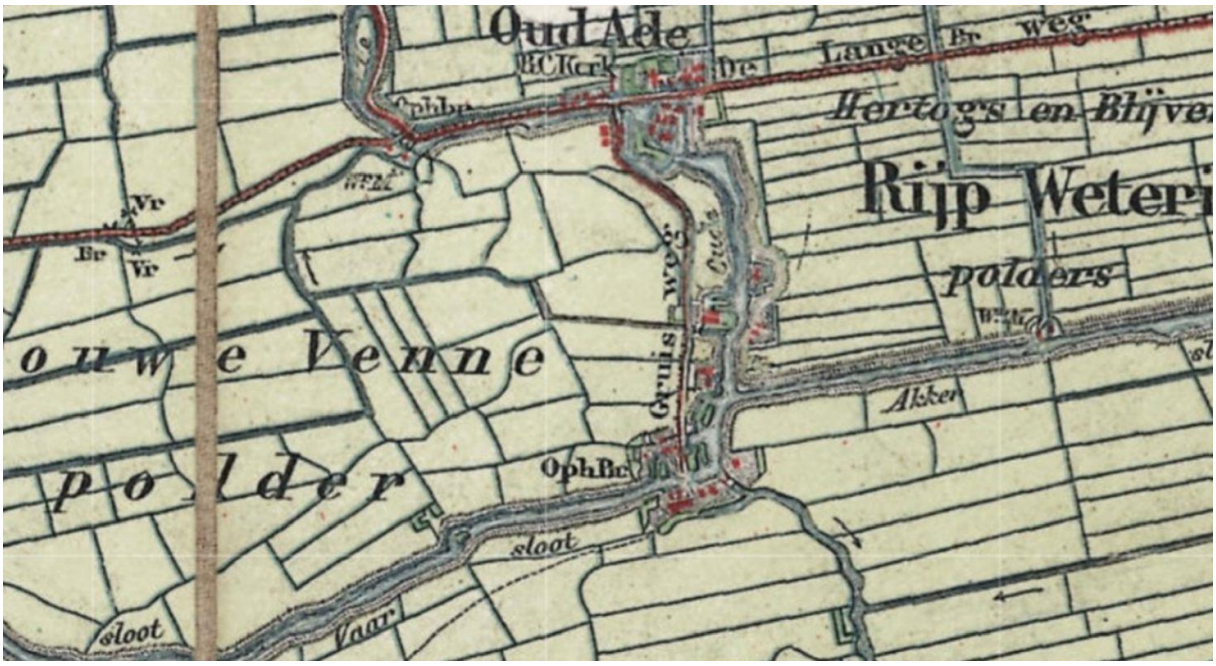


illustratie 2-1 Detail van kaart: Water als structuurdrager. (bron: gebiedsprofiel Hollands Plassengebied)

Het plangebied, een relatief klein deel van het kadastrale perceel Alkemade sectie F nr. 1660, is gelegen in de zuidoosthoek van de Vrouwe Vennepolder. De allereerste bebouwing op die plek is lang geleden ontstaan op de ontmoeting van de Oude Ade en de Vaarsloot. Al in 1611 was er bebouwing aanwezig. (*illustratie 2.2*)

De Zwarteweg is voor het eerst op een kaart terug te vinden in het jaar 1895, toen nog aangeduid als 'gruisweg'. *(illustratie 2.3)*

illustratie 2-2 Uitsnede historische kaart Kaagerplassen en omgeving - 1611 (bron: Nationaal Archief)



illustratie 2-3 Oud Ade - Zwarteweg kaart 1895 (bron: www.topotijdreis.nl)

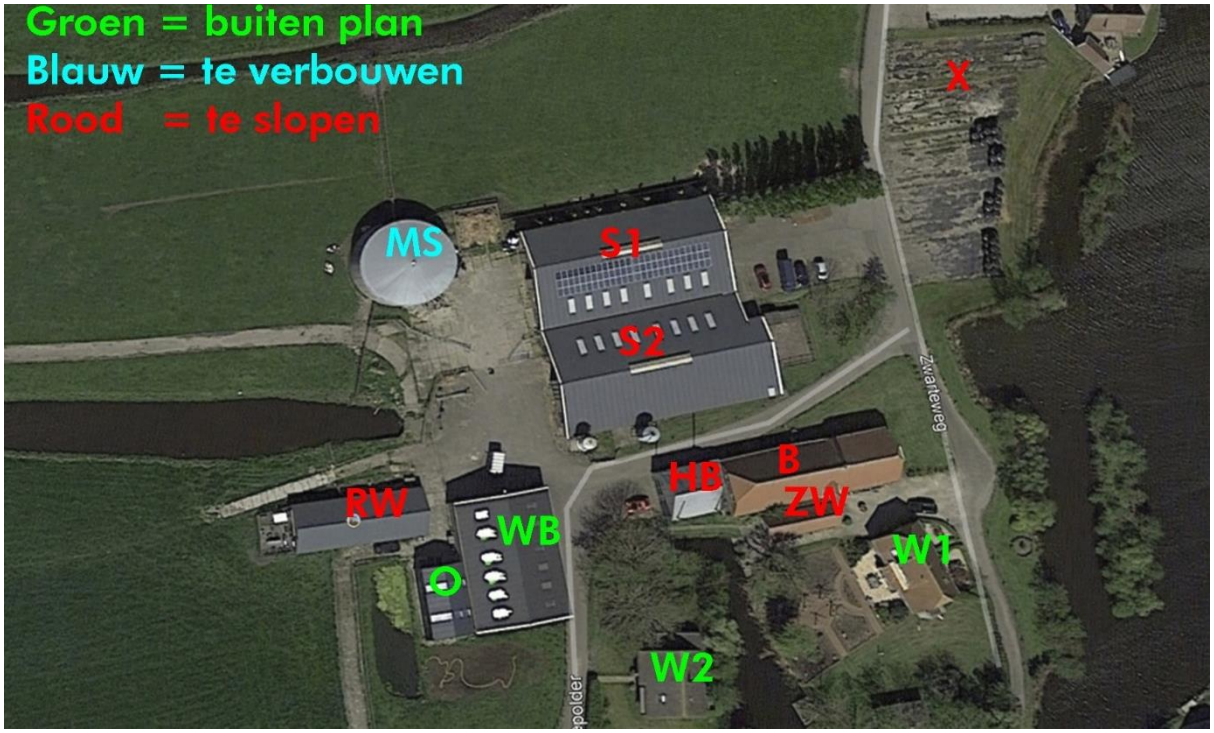
2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft in de bestaande situatie de enkelbestemming 'agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. De functionele structuur van het plangebied is in de huidige situatie vooral gericht op de agrarische functie. De relatief grote bebouwingsdichtheid binnen het cluster is nadelig voor de belevingswaarde van de achterliggende landschappen. De zijweg die vanaf de Zwarteweg tussen de bebouwing doorloopt tot in de Vrouwe Vennepolder levert overpad voor enkele bewoners aan de overzijde van de Vaarsloot en de boerderij in de Vrouwe Vennepolder.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

De in het plangebied aanwezige bestaande bebouwing is ontstaan rond de boerderij. De bebouwing bestaat, naast de boerderij (B) met hooiberg (HB) uit de 'zomerwoning' (ZW), twee stallen (S1) en (S2), een werktuigberging (WB), een werkruimte/berging (O), een recreatiewoning (RW) en een mestsilo (MS). (illustratie 3.1) Voorts staan er zuidelijk van de boerderij nog twee woningen (W1) en (W2) die niet in het plan tot herstructurering van het kavel betrokken zijn.



illustratie 3-1 Overzichtsfoto. In rood aangegeven de te slopen delen.

De in slechte staat verkerende boerderij is beeldbepalend in het geheel, met name gezien vanuit het noorden. Dat komt door zijn afmetingen en zijn nokrichting haaks op de Zwarteweg. Maar de beeldbepalende aanwezigheid van de boerderij wordt vooral ook versterkt doordat deze op dijkniveau staat. Dit ligt circa 1.3 meter hoger dan de polder. De overige gebouwen binnen het plangebied, noordelijk en westelijk van de boerderij, staan op dat lager gelegen polderniveau. Tussen de boerderij en de stallen loopt de hoogwaterkering die het tracé van de weg langs de boerderij volgt. Deze kering is daar juist niet beeldbepalend aanwezig omdat de weg lager ligt dan de boerderij en vanaf de Zwarteweg gezien ook grotendeels uit het zicht ligt door de stallen. Overigens is de waterkering daar ter plekke niet voldoende hoog en ligt de daadwerkelijk fysieke dijk aan de zuidkant van de boerderij. (zie toelichting paragraaf 5.8) Tussen en rond de opstallen is behoorlijk veel verharding aanwezig in de vorm van (voornamelijk) asfalt.

Binnen het kader van de herstructurering, die ontstaat als gevolg van de bedrijfsbeëindiging, zal het overgrote deel van de bestaande agrarische opstallen worden gesloopt. Ook een groot deel van de aanwezige verharding zal worden verwijderd. De te saneren bebouwing bedraagt circa 1.890 m² en de te verwijderen verharding heeft een oppervlakte van circa 1.050 m². Tot 2021 was langs de Oude Ade circa 1100 m2 terreinverharding aanwezig in de vorm van dikke rubber matten (X). Daar vond de opslag van grasrollen plaats. In 2021 werd deze terrein-verharding al door de familie van der Poel verwijderd als eerste fase van de bedrijfsbeëindiging. Op de overzichtsfoto *(illustratie 3.1)* is de rubber terreinverharding nog zichtbaar.

illustratie 3-2 Zicht op bebouwingscluster vanuit het noordoosten. (beeld: ir . wim klaassen - ARCHITECT)

illustratie 3-3 Zicht op het bebouwingscluster Zwarteweg 8 vanuit het westen. (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

3.2 Nieuwe situatie

Een belangrijk doel bij de herstructurering is het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie door het verwijderen van de in onbruik geraakte agrarische bebouwing en het daarmee vergroten van het doorzicht in alle richtingen. Naast het verbeteren van deze ruimtelijke kwaliteit wordt in de planvorming gelijktijdig uitgegaan van het behoud en zo mogelijk versterken van de samenhang in de bebouwing, anders gezegd: het behoud van het 'clusterbeeld'. De open ruimte ter plaatse van de voormalige opslag van grasrollen (in illustratie 3.1 aangegeven met de rode x) blijft onbebouwd. Zo wordt het fraaie doorzicht naar het oosten met zicht op de Akerslootmolen vanaf de Zwarteweg gehandhaafd. Mede daardoor blijft ook het beeld van meerdere losse clusters aan de oever van de Oude Ade bestaan.

In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 3.7.5, Bestemmingsplan Buitengebied West) zal met de ontwikkeling op de planlocatie worden bijgedragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied. In het nieuw ontwikkelde plan zullen de oude agrarische gebouwen worden vervangen door duurzame woningen en biodivers groen.

De boerderij verkeert in een te slechte conditie om gehandhaafd te blijven of gerenoveerd te worden. In de nieuwe situatie zal bijna op dezelfde plek een nieuwbouw terug komen die veel gelijkenis zal hebben met de bestaande boerderij met hooiberg. In deze nieuwbouw zullen drie woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de te slopen stallen verrijzen twee nieuwbouwwoningen.

De nieuwe woningen zullen (bijna) energieneutraal worden uitgevoerd en duurzame opwekking van energie zal in het gehele plan worden opgenomen. Op de daken van de nieuwe bouwwerken zullen zonnepanelen en wellicht ook zonnecollectoren worden aanbracht. Door deze maatregelen, samen met een goed geïsoleerde uitvoering van de woningen, zullen deze duurzaam en vrijwel zelfvoorzienend zijn voor wat betreft de behoefte aan energie. De verwachting is dat er periodiek ook opgewekte elektriciteit zal kunnen worden terug geleverd aan het net.

Verwarming en warmwatervoorziening zal plaatsvinden met 'all electric' grondgebonden warmtepompen waarmee zomers ook gekoeld kan worden. Om een duurzaam gebruik van de woningen te verzekeren zullen deze ook levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Belangrijk onderdeel van het totale plan is de verbouwing van de mestsilo tot 'prachtsilo', een woning met welhaast volledig panoramisch uitzicht over de polder, waarvan de voornaamste vloer zich op circa 1,5 meter boven maaiveld zal bevinden. Het terras naast deze woning zal ter afscherming van het vogelweidegebied voorzien worden van een haag.

Daar waar het geen functie meer heeft wordt de verharding zoveel mogelijk verwijderd. In de planvorming voor de locatie is opgenomen dat de hele omgeving een groeninpassing krijgt die past bij de karakteristieken van de oorspronkelijk agrarische omgeving. Het grondgebied noordelijk van de woningen en westelijk van de silo-woning zal kunnen worden benut voor hobbymatige beweiding van bijvoorbeeld schapen.

De terrein-inrichting zal natuur-inclusief worden uitgevoerd waarbij voorzieningen worden getroffen t.b.v. o.a. de handhaving van de bestaande mussen-populatie. *(zie toelichting paragraaf 6.3.3. soortenbescherming)*

De bestaande wegenstructuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het deel van de weg dat voor de boerderij langs loopt wordt in de nieuwe situatie in noordelijke richting verplaatst. Daarmee worden drie doelen gediend: het creëren van een privé voorgebied voor de woningen, het aldaar kunnen realiseren van parkeerplekken voor deze woningen en het verzorgen van verkeersveiligheid. Via deze weg hebben een aantal buren recht van overpad, dus dagelijks komt er enige malen verkeer door dit woongebied.

De in het plan aanwezige hoogwaterkering zal (administratief) worden verlegd. Deze bevindt zich nu aan de noordzijde van de boerderij, ter plaatse van de bestaande weg. De kering zal in het nieuwe plan aan de zuidzijde van de nieuw te bouwen 'boerderij' aangelegd worden. Dit alles natuurlijk alleen in overleg met en toestemming van het Hoogheemraadschap. *(zie toelichting paragraaf 5.8)*

Omdat het plangebied binnen het kroonjuweel Kagerplassen en Molens ligt geldt voor het bestemmingsplan beschermingscategorie 1. Daardoor is artikel 6.9g van de omgevingsverordening Zuid-Holland van toepassing. Dat artikel luidt: *"Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan. "*

Om verzekerd te zijn van een planvorming passend binnen dit artikel is uitgebreid vooroverleg gevoerd met vertegenwoordigers van de provincie Zuid-Holland. Mede en vooral ook daarom is het plan al in concept behoorlijk ver uitgewerkt tot de navolgende plattegrond. *(illustratie 3.4)*

illustratie 3-4 Plattegrond projectgebied / nieuwe situatie. (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

3.3 Beeldkwaliteit

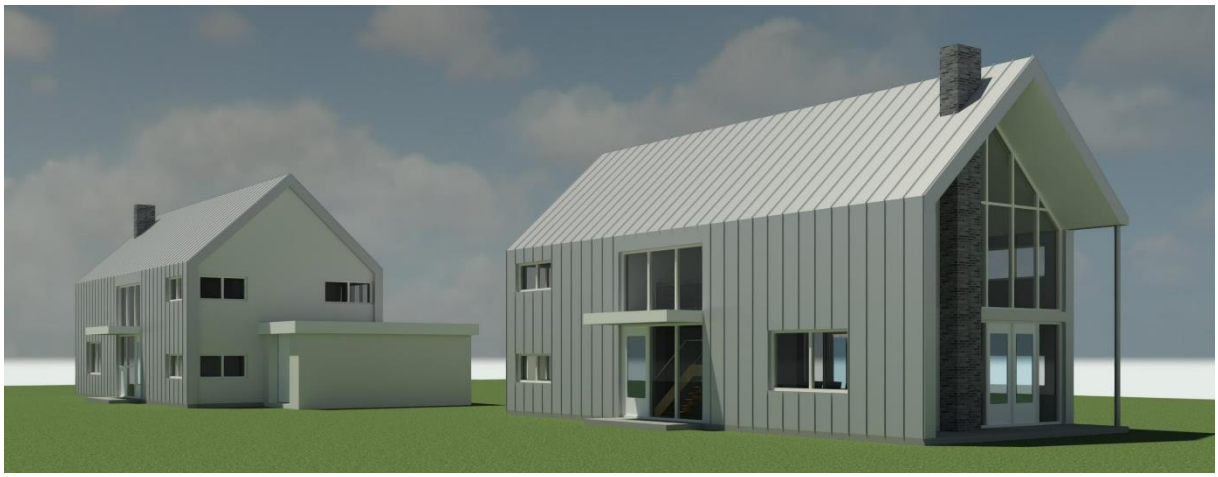
Hoofddoel bij het totaalontwerp van het gehele ensemble is zoveel mogelijk te blijven refereren aan de agrarische historie. Uitgangspunt voor de architectonische uitwerking van het plan is het creëren van een samenhangend ensemble met als middelen: (relatieve) eenvoud van bouwvolumes, dakrichtingen en dakvormen.

illustratie 3-5 Impressie van de nieuwe 'boerderij' vanuit het NO. (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

De bestaande boerderij vormt een karakteristiek landschappelijk element en is een belangrijk onderdeel van het historisch bouwkundig ensemble. Door zijn afmetingen, vorm en plaatsing is het bouwwerk sterk beeldbepalend en werkt visueel als 'hoofdgebouw' in het aanwezige cluster van gebouwen. In verband met de slechte bouwkundige staat zal de boerderij met aangebouwde hooiberg echter vervangen moeten worden door een nieuw, in vorm, afmetingen en bouwrichting vergelijkbaar bouwwerk. Daarin zal een drietal woningen worden gerealiseerd. Op een speelse manier wordt omgegaan met de karakteristieke vormen van de omgeving, zoals de wolfseinden aan de boerderij en het terugbrengen van de herkenbare vorm van de hooiberg.

illustratie 3-6 Impressie van nieuwe 'boerderij' vanuit het ZW (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

Op de plaats van de te slopen stallen zullen twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd worden. Deze liggen op polderniveau en zullen qua volume en architectonische uitwerking ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ontworpen als twee op elkaar georiënteerde elementen die samenhang vertonen in vorm en uitstraling en qua maatvoering aansluiten bij het beeldbepalende hoofdgebouw. Een verwijzing naar de voormalige agrarische functie van het gebied wordt verkregen door de woningen uit te voeren als eigentijdse 'schuur'-volumes: met een relatief eenvoudig hoofdvolume, voorzien van een kap. Een bouwstijl die verwantschap toont met de overige bebouwing in de omgeving.



illustratie 3-7 Impressie woningen vanuit het ZO. (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

illustratie 3-8 Impressie van de woningen vanuit het NO. (beeld ir. wim klaassen - ARCHITECT)

Ook bij het ontwerp voor de verbouwing van de mestsilo is het uitgangspunt te blijven refereren aan de voormalige rol van het bouwwerk. Om die reden is het belangrijk de massieve ronde hoofdvorm van het bouwwerk te kunnen blijven herkennen. Dat gebeurt door de raamopeningen dusdanig aan te brengen dat deze het volume niet te veel aantasten en de oorspronkelijke autonome ronde vorm behouden blijft. Hierdoor blijft de silo als een recent deel van het historisch agrarisch erfgoed voor het collectief geheugen behouden.

illustratie 3-9 Impressie van verbouwde silo vanuit het westen / de polder. (beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT)

illustratie 3-10 Impressie van verbouwde silo vanuit het oosten / de Zwarteweg. (beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT)

Ook al behoudt het 'hoofdgebouw' de markante vorm van de oorspronkelijke boerderij en ook al worden de twee woningen in hun hoofvorm uitgevoerd als eigentijdse schuurvolumes, toch zullen er kleine aanpassingen van deze hoofdvormen plaatsvinden die noodzakelijk zijn i.v.m. de woonfunctie. Aanbouwen, dak-uitbouwen en dergelijke zullen zoveel mogelijk in bijbehorende stijl worden uitgevoerd.

In het totaalbeeld is het van belang het geheel te voorzien van een bijpassende groene inrichting, als visitekaartje van het bij het ensemble behorende 'erf'. Een groot gedeelte van de bestaande verharding zal weggenomen worden en plaats maken voor een redelijk forse erfbeplanting in de vorm van wilgen en kleine fruitboomgaarden. Een deel van het erf zal ook 'vergroend' worden met grasweides en haagbeplantingen als overgang tussen privé en openbaar en tussen het 'erf' en het aanliggende weidevogelgebied. Tevens zal met de inrichting een goede biotoop blijven bestaan voor de instandhouding van de huidige mussenpopulatie.

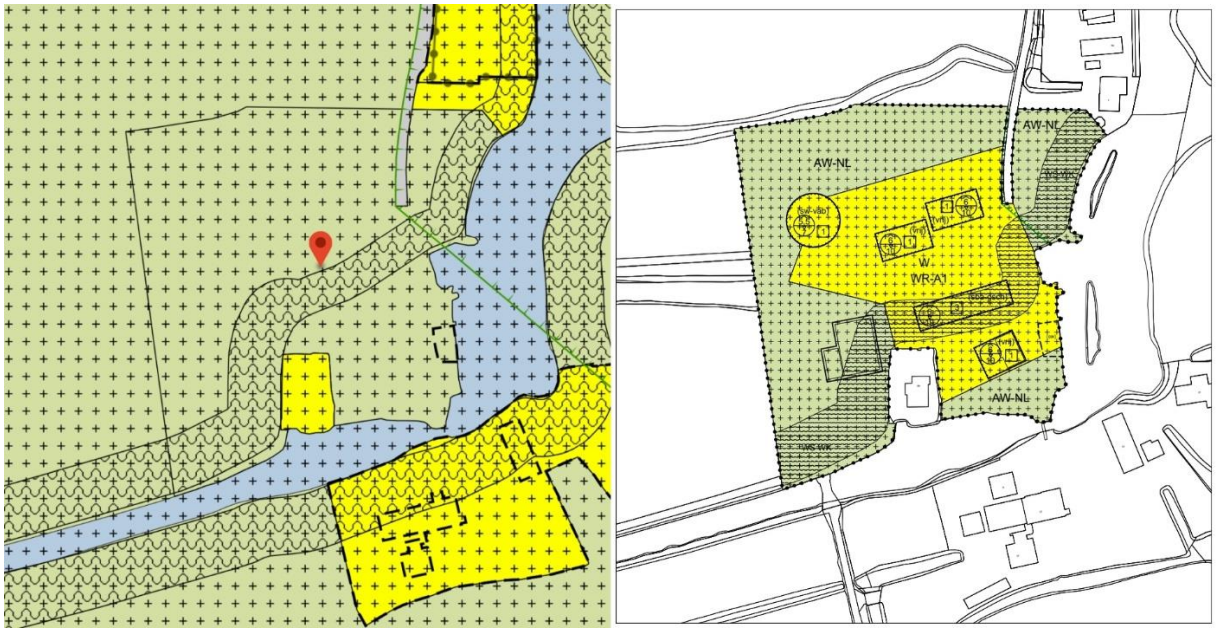
illustratie 3-11 Impressie van totale plan vanaf de Zwarteweg. (Beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT

Met deze gehele, zorgvuldig uit te voeren herstructurering wordt beoogd een transformatie van het perceel tot stand te brengen dat passend is binnen het kroonjuweel. De totale configuratie van het geheel zal een duidelijke handhaving en versterking van het samenhangend clusterbeeld opleveren met het boerderijvolume als sterk beeldbepalend element op het hoger gelegen stuk deel van het kavel.

illustratie 3-12 Impressie van het totale plan vanuit de polder. (Beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT)

3.4 'Omvang' bestemmingsplan in relatie tot het projectgebied.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft de kadastrale percelen Alkemade sectie F nr.'s 1660 (klein deel), 1661 en 1662 in de Zuidoostelijke hoek van de Vrouwe Vennepolder. In de verbeelding (de tekening) van het bestemmingsplan is de plangrens beduidend ruimer getekend dan het daadwerkelijke projectgebied betrokken bij de transformatie. De verklaring daarvoor is dat het noodzakelijk is het ruim 17.000 m2 grote bebouwingsvlak behorend bij de huidige bestemming 'Agrarisch met natuurwaarden' in het nieuwe bestemmingsplan aan te kunnen passen. Anders zou de nieuwe bestemming 'wonen', een vlak van in totaal circa 7000 m2 groot, binnen een groot agrarisch bebouwingsvlak komen te liggen. Dat betekent dat in dit bestemmingsplan een relatief groot deel van de bestaande bestemming "Agrarisch met natuurwaarden" ongewijzigd blijft maar dat het zich daarin bevindend bouwvlak heel sterk verkleind wordt.



illustratie 3-13 Nieuw bestemmingsplan versus vigerend bestemmingsplan. (beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT)

Het daadwerkelijke projectgebied waarin de herbestemming plaats gaat vinden is iets kleiner dan het bestemmingsvlak 'wonen'. Binnen het voorliggende herstructureringsproject (*zie illustratie 3.4*) wordt de woning Zwarteweg 8c, een bij het voormalige bedrijf behorende agrarische bedrijfswoning, niet betrokken. Op advies van de omgevingsdienst West-Nederland is de woning wel in het bestemmingsvlak 'wonen' opgenomen, waardoor dit een burgerwoning wordt.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden.

De NOVI is bedoeld een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving te bieden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Het is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, 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.

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

Specifiek voor dit plan

De NOVI kent een hoog abstractie niveau waardoor er op lokaal weinig directe en concrete opgaven zijn. Het voorliggend plan draagt met de realisatie van vijf nieuwe woningen bij, zij het in bescheiden mate, aan het oplossen van de acute woningbehoefte, met name lokaal. Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling in bijna energie neutrale woningen welke een bijdrage leveren aan het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad. Met de beoogde groene inpassing wordt gezorgd voor een klimaatadaptief en natuurinclusief plangebied. Kortom: er wordt aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het verbeteren en realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.

De NOVI vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is op 30 december 2011 voor het eerst in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld en/of gewijzigd.

Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. rijksvaarwegen;
2. mainportontwikkeling Rotterdam;
3. kustfundament;
4. grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. defensie;
7. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. ecologische hoofdstructuur;
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Specifiek voor dit plan
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen. Het Barro is dus niet specifiek van toepassing op het plangebied en ***vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.***

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ladder van duurzame verstedelijking.

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 t/m 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

Het voorliggende plan gaat uit van een ontwikkeling waarbij één woning (in de boerderij) wordt gesloopt en in totaal 6 nieuwe woningen ontstaan. Drie woningen in het hoofdgebouw dat in de plaats komt van de boerderij, twee vrijstaande woningen ter plaatse van de stallen en één woning in de te verbouwen silo. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het plan te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 25 oktober 2022 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De visie geeft aan waar de provincie voor staat en hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De Omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen: in de ambities wordt omschreven waar de provincie heen wil, de beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden.

De 7 ambities:

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Uitgangspunten fysieke leefomgeving.

Bij het vormgeven en uitvoeren van bovengenoemde ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Zuid-Holland.
- Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen. Hierin beschrijft de provincie welke kwaliteiten in welke gebieden worden nagestreefd.
- Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

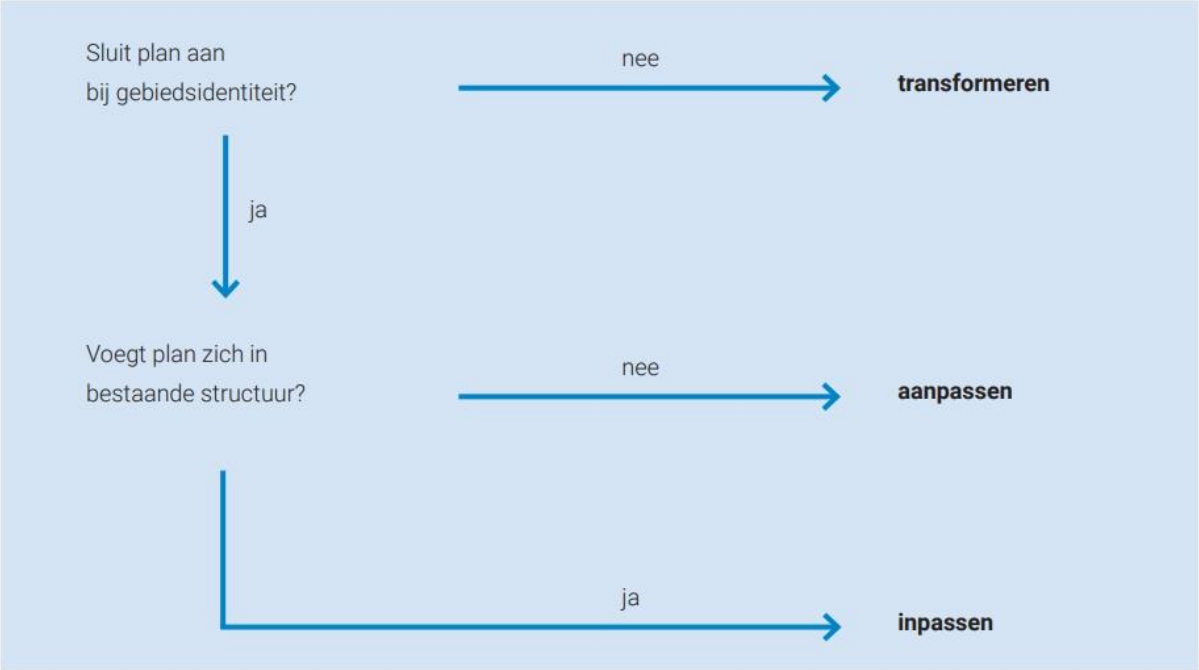
De provincie beschikt over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en onderdeel is van het Omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Handvatten voor passende 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.

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



Schema voor het bepalen van het type van de ruimtelijke ontwikkeling

illustratie 4-1 Inpassen, aanpassen en transformatie. (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

Beleid ruimtelijke kwaliteit / kwaliteitskaart Zuid-Holland

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Relevante kaartlagen

Hier worden de twee meest relevante kaartlagen voor deze situatie uitgelicht (bron: Kwaliteitskaart (zuid-holland.nl)):

Laag van de ondergrond

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

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

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

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren / linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweide-landschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Specifiek voor dit plan

Kaartlaag: Ondergrond.
De realisatie van het initiatief zal geen invloed hebben op de diepe veenpakketten en bodemdaling. Daarbij telt ook: de oppervlakte aan bebouwing en verharding zal sterk afnemen. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de veenondergrond. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling is bodemdaling ongewenst.

Kaartlaag: Cultuur- en natuurlandschap.
In het plan wordt het verkavelingspatroon grotendeels gehandhaafd. Er worden geen sloten gedempt of gegraven. De weidsheid van de poldereenheid wordt versterkt door het wegnemen van de grote stallen en het daarmee vergroten van de doorzichten ter plaatse. Met de nieuwe bebouwing wordt gerefereerd aan de agrarische historie van de plek. Het 'cluster-beeld' van de bebouwingsgroep wordt behouden.
Samenvattend: de bestaande structuur blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit worden vergroot.

Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland). Een belangrijke beleidskeuze is 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de hiervoor genoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

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

Herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. Relevante ambities bij de blokverkaveling zijn het handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling, instand houden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing en nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

De veengebieden zijn in het provinciaal beleid aangewezen als 'belangrijk weidevogelgebied'. Hier komen de grootste concentraties van weidevogels voor. Het plangebied zelf ligt niet in maar aan een weidevogelgebied. Weidevogelgebieden dienen behouden te blijven als aantrekkelijk broed- en foerageergebied voor vogels. De aanwezigheid van water- en weidevogels draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied. Deze worden (extra) beschermd binnen de natuur- en weidevogelgebieden.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

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

Specifiek voor dit plan

In het plan voor vernieuwbouw van het hoofdvolume (de boerderij), de nieuwbouw van twee woningen ter plaatse van de stallen en de verbouw van de silo tot woonhuis wordt nadrukkelijk gekozen voor behoud van het agrarisch karakter van de plek, met als beeld: wonen op een groen erf. Er vindt geen verdichting plaats en verharding wordt voor een groot deel verwijderd en maakt plaats voor groen.

De ontwikkeling zorgt niet voor het verkleinen of verstoren van het weidevogelgebied. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij de (ver-) nieuwbouw plaats vindt op de plek van bestaande bebouwing.

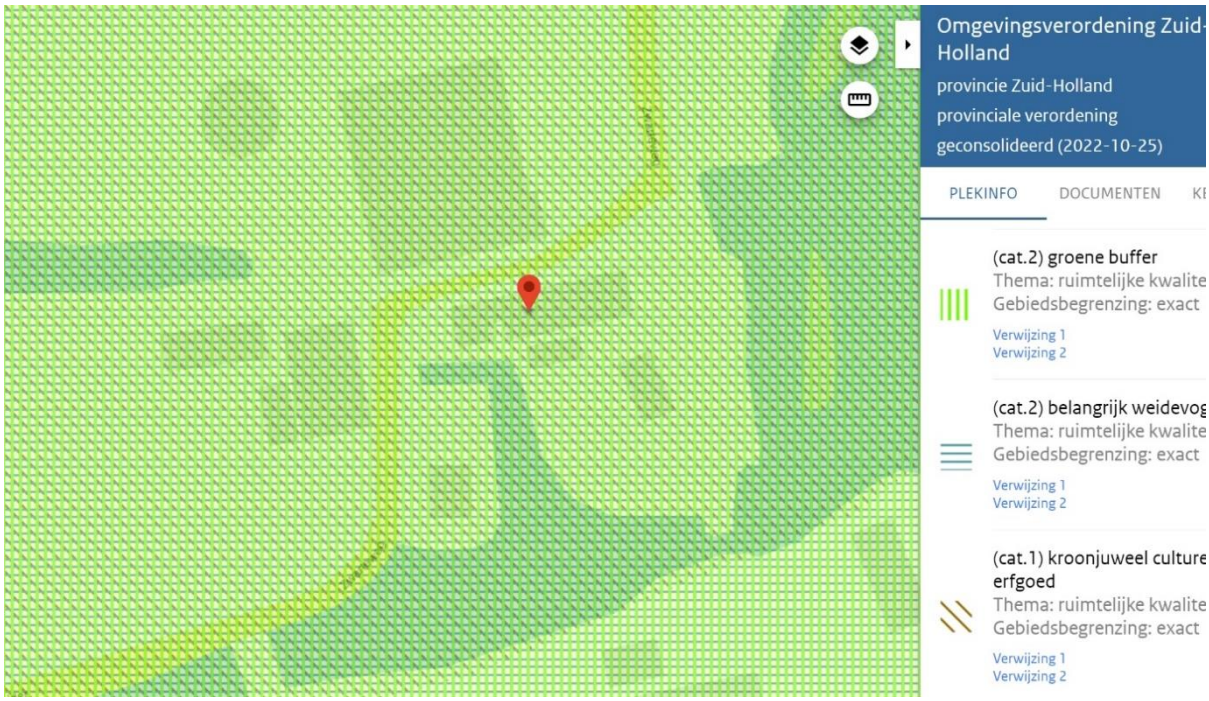
De kwaliteiten en karakteristieken van het gebied blijven behouden met de beoogde ontwikkeling. Door de realisatie van het plan vindt er een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving plaats. Het initiatief sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'.

Samenvattende conclusie m.b.t. de Omgevingsvisie

Vanuit de omgevingsvisie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot door de afname van bebouwing en verharding. Er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen door instandhouding van het karakteristieke beeld van een agrarische cluster-bebouwing. Het beoogde initiatief past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Voor het in stand houden van goede omgevingskwaliteit zijn er regels nodig over wat wel en niet is toegestaan binnen de provinciegrenzen. Denk bijvoorbeeld aan regels in stiltegebieden of ter bescherming van cultureel erfgoed. Het merendeel van deze regels betreffen instructieregels die voorschrijven hoe waterschappen en gemeenten bepaalde onderwerpen op moeten nemen in hun plannen. Daarnaast zijn er een aantal direct werkende regels waar burgers en bedrijven zich aan moeten houden. Al deze regels van de provincie over de fysieke leefomgeving zijn ondergebracht in de Omgevingsverordening. Met ingang van 15 maart 2022 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening, waarin de beleidskeuzes worden vertaald naar een concrete juridische regeling. De Omgevingsverordening omvat toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.



illustratie 4-2 Uitsnede kaart 14 omgevingsverordening Zuid-Holland. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

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

Kroonjuweel cultureel erfgoed

Het plangebied ligt binnen de beschermingscategorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier niet toegestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en daarbij aansluit op de ruimtelijke kwaliteit.

Groene buffer

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

Specifiek voor dit plan

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit is er sprake van een vorm van inpassen (sub a). De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande kavelstructuur en betreft de ontwikkeling van slechts enkele woningen,. De belangrijke karakteristieke boerderij wordt in moderne vorm teruggebouwd, de hoofdvorm van de silo blijft behouden en de twee vrijstaande woningen krijgen een bescheiden 'agrarische' uitstraling. Daarmee past de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 4.2.1 toegelicht.

In toelichting paragraaf 4.1.3 is ingegaan op de eventuele consequenties, m.b.t. het voorliggende plan, van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sub b niet van toepassing. Bovendien betreft het hier geen locatie groter dan 3 hectare. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

In toelichting paragraaf 4.2.1 is ingegaan op de kwaliteitskaarten en gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling passend is in de omgeving en aansluit op de bestaande gebiedsidentiteit..

Voor zowel beschermingscategorie 1 als 2 geldt dat de beoogde ontwikkeling een positieve invloed zal hebben op zowel de gebiedsidentiteit als de ruimtelijke kwaliteit. Met de ontwikkeling wordt nadrukkelijk ingespeeld op het agrarisch karakter van de omgeving. De kenmerkende maar vervallen boerderij wordt, zij het in moderner uitvoering, grotendeels teruggebouwd en de silo blijft als agrarisch artefact in hoofdvorm aanwezig. De stallen worden vervangen door veel kleinere bouwvolumes op een groen erf waardoor de ruimtelijke kwaliteit sterk zal toenemen. Al met als zal deze ontwikkeling niet alleen bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het plangebied, maar ook van de omgeving.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem versie 2.0' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid.

Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

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

In de omgevingsvisie staan de volgende thema's/onderwerpen centraal:

- Samenwerken in en aan Kaag en Braassem
- Energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- Natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- Wonen in Kaag en Braassem;
- Gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- Sociaal Kaag en Braassem;
- Mobiliteit in Kaag en Braassem;
- Veilig Kaag en Braassem
- Gebiedstypen

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema. De ambities bij twee thema's worden hierbij voor deze locatie uitgelicht.

Wonen

In de omgevingsvisie worden onder het thema wonen de volgende ambities geformuleerd:

- Woningbouwplannen richten op de behoefte;
- Doorstroming bevorderen;
- Huisvesting voor specifieke/bijzondere doelgroepen realiseren;
- Het definiëren van wat passend is in de omgeving.

Gebiedstypen

In de omgevingsvisie wordt de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.
Het plangebied ligt in het buitengebied-veenweide. Daar gelden als voornaamste ambities:

- Het behouden van de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit.
- Het tegengaan van bodemdaling veroorzaakt door veenoxidatie.

Specifiek voor dit plan

Het plangebied ligt circa 600 mm verwijderd van de Kern van Oud Ade in het gebiedstype 'Buitengebied'. In dit gedeelte van het kroonjuweel Kagerplassen en Molens zijn watergangen sterk structuurbepalend geweest. Het plangebied vormt al sinds de 17e eeuw een clusterbebouwing aan het eind van de Zwarteweg. Het gebied heeft historisch een sterk agrarisch karakter. Met het voorliggende plan wordt het karakter van het cluster behouden en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Zie daarvoor de toelichting paragraaf 3.3 - Beeldkwaliteit. De bebouwing zal bestaan uit een aantal leeftijdsbestendige woningen waardoor doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd zal worden. Hiermee past het initiatief binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem: passend in de omgeving, doorstroming bevorderend.

4.3.2 Nota inbreidingslocaties

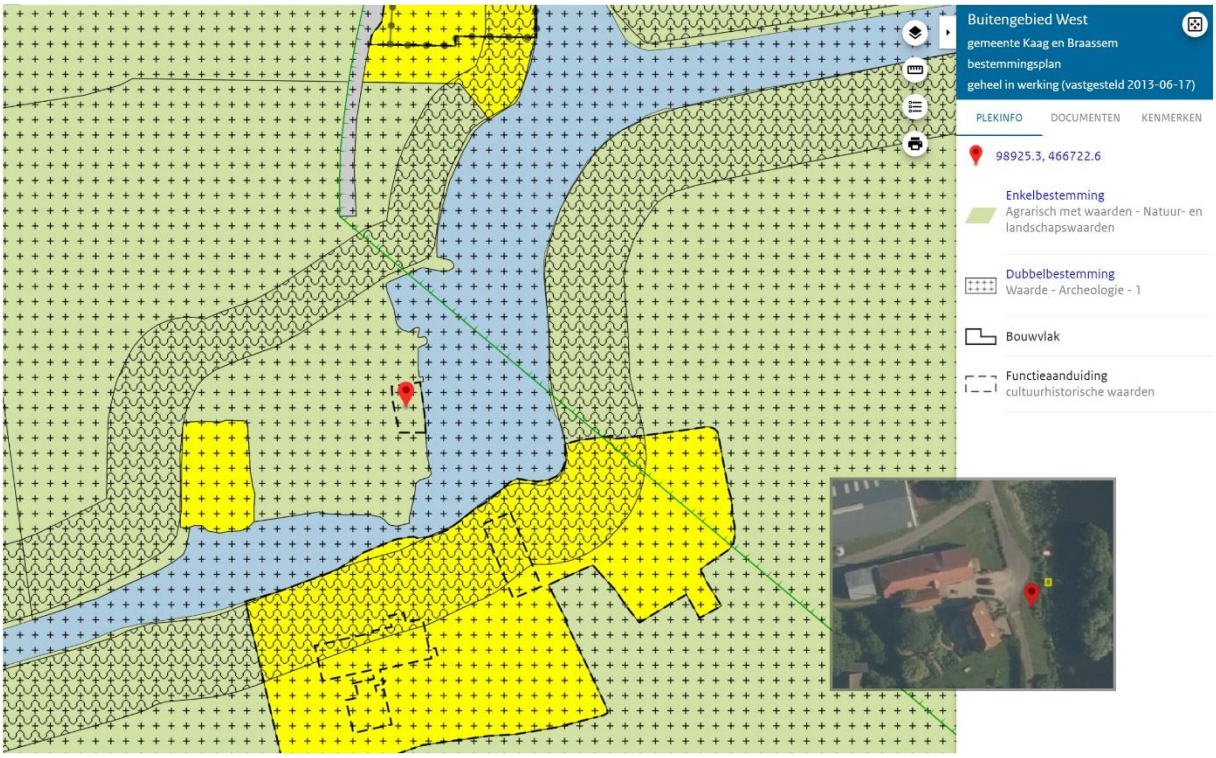
Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. Deze nota is opgesteld om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven. Voor elk dorp is een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen antwoord op de wenselijkheid van een initiatief, maar biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit. Anderzijds zorgt de nota ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

Op pagina 10 van de nota staat aangegeven: "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. De locaties maken geen onderdeel uit van actuele grotere ontwikkelingsgebieden, bedrijfsterreinen, recreatieterreinen / jachthavens of belangrijke openbare groen-voorzieningen."

Specifiek voor dit plan
Het onderhavige plangebied ligt ver buiten de indicatie rode contour van Oud Ade, daarmee is er geen sprake van inbreiding en is de nota Inbreidingslocaties niet van toepassing.

Met de beoogde planontwikkeling wordt echter wel voldaan aan een aantal uitgangspunten van de nota. Het landschap rond Oud Ade is zeer waardevol. Met de geplande ontwikkeling wordt dat onderstreept door het vergroten van de ruimtelijk kwaliteit en meer zicht op het omringende landschap aan het eind van de Zwarteweg. Zoals in de nota bepleit wordt voor de buitenrand van de dorpskern is het ook bij deze geplande herontwikkeling een uitgangspunt goede open visuele relaties met het landschap te behouden en te zorgen voor een landschappelijke inpassing met voldoende opgaande beplanting.

4.3.3 Commissie ruimtelijke kwaliteit



illustratie 4-3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied West met functieaanduiding: Cultuurhistorische waarde. Het gele vierkantje op de foto-inzet rechts onderin is een klein vevallen buitentoiler aan de oever van de Oude Ade.

De gemeenteraad van Kaag en Braassem besloot in 2009 een groot deel van de gemeente welstandsvrij te verklaren. Dit wil zeggen dat voor bouwplannen in het overgrote deel van de gemeente geen advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vereist is. Een uitzondering werd gemaakt voor ontwikkelingen in beschermde dorpsgezichten, voor gemeentelijke en rijksmonumenten en voor de invloedsfeer van deze monumenten. Met dit specifieke welstandsbeleid streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter van deze gebieden en monumenten. Voor de genoemde situaties worden bouwplannen beoordeeld en van een advies voorzien door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Kaag en Braassem.

Specifiek voor dit plan.

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West (illustratie 4.3) zijn gebouwen met cultuurhistorische waarde aangegeven. Binnen het plangebied bevindt zich een klein gebouwtje met een dergelijke waarde: een (bouwvallig) toilethuisje aan de oever van de Oude Ade.

In een advies van Dorp, Stad & Land d.d. 12 mei 2023 (zie bijlage 1 bij deze toelichting) wordt vastgesteld:

"De commissie heeft echter geconcludeerd dat het hoofgebouw van dit agrarisch ensemble, noch één van de andere objecten (op het buitentoilet na), niet de status van karakteristiek pand heeft. Ook het gebied waarin het ligt is geen karakteristiek gebied of beschermd dorpsgezicht."
en ook:
"Kortom; de commissie heeft geen juridische positie van waaruit zij een advies uit kan brengen, er zij wat dat betreft op die locatie géén welstandskaders."

Conclusie: Ter plaatse van het plangebied gelden geen speciale eisen van welstand. De initiatiefnemer zal in samenwerking met de gemeente een passend en kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan realiseren.

5 Water

5.1 Waterhuishouding

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

5.2 Taken en bevoegdheden van Hoogheemraadschap 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 de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn 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.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2028. Het WBP6 is afgestemd met landelijke en regionale plannen zoals de Omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten..

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheers fase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

5.3 Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een 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
- onttrekken en lozen van grondwater
- 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 is een watervergunning vereist. De actuele (gewijzigde) versies betreffen de Keur Rijnland 2020, vastgesteld op 23 september 2020 en de Uitvoeringsregels Keur 2022, in werking getreden per 1 juni 2022. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

5.4 Verhardingen en hemelwater

Met betrekking tot het aanbrengen van verharding geldt de volgende algemene regel. Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels in artikel 3.2.g opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding.

Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

5.5 Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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, bijv. 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.

5.6 Legger regionale waterkeringen

Een legger is een register waar van alle waterkeringen in het Rijnlandse beheergebied het volgende is weergegeven: de ligging en de vereiste afmetingen, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat dit onderhoud inhoudt. De legger is eind 2018 vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden.

In de Legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt voor de waterkerende dijken de volgende zonering aangehouden:

- De kernzone (Het centrale gedeelte van het waterstaatswerk, dat als zodanig in de legger is aangegeven)
- De beschermingszones: Aan een waterstaatswerk grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen. Binnen de zone geldt een beperking voor wat betreft het ondernemen van activiteiten zoals bouwen of slopen van werken
- Buitenbeschermingszone: Aan de beschermingszone grenzende zone, die als zodanig in de legger is aangegeven.

Per zone is aangegeven aan welke minimumeisen de waterkering moet voldoen. Binnen de kernzone geldt daarbij het strengste beschermingsniveau.

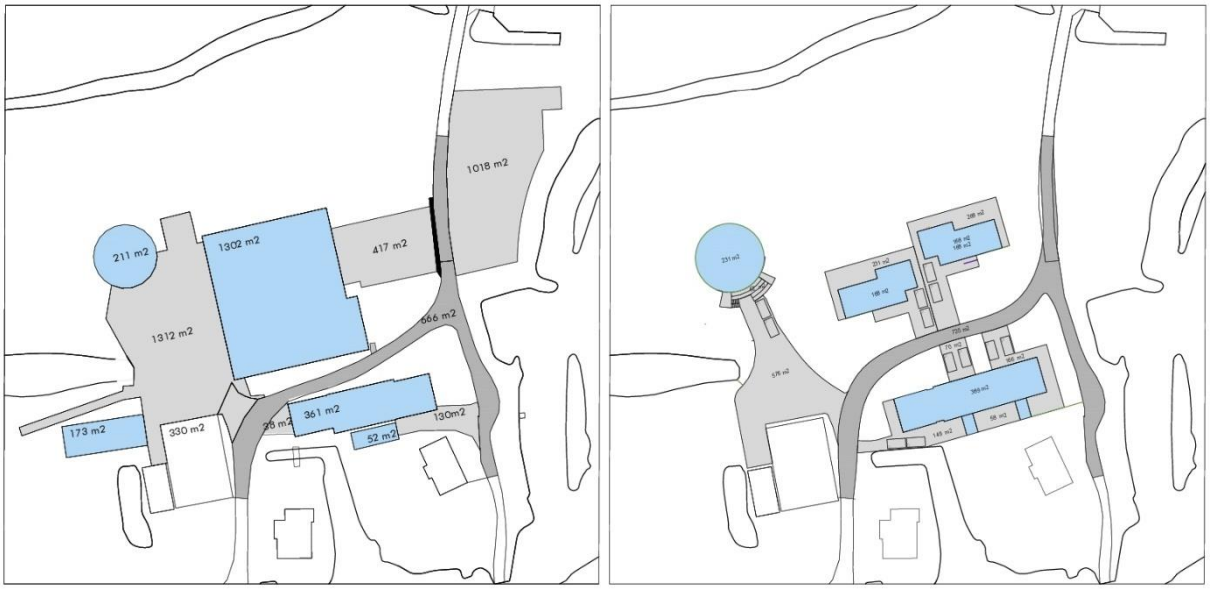
5.7 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek kan brengen.

5.8 Specifiek voor dit plan

Watercompensatie

Met betrekking tot het aanbrengen van verharding geldt de algemene regel dat watercompensatie vereist is indien er meer dan 500 m² wordt aangebracht. In de nieuwe ontwikkeling zal de verharding juist met circa 2400 m² afnemen. Zie tekeningen (illustratie 5.1) en berekeningen (tabel 5.1).



illustratie 5-1 Verhardingen *bestaande situatie* *nieuwe situatie*

BESTAANDE SITUATIE		
Bebouwing		
Boerderij	361	
Zomerwoning	52	
Stallen	1302	
Recreatiewoning	173	
Silo	211 +	
Verhardingen/bebouwing		2099
Rubber verharding (verwijderd 2021)	1018	
Wegdelen totaal	666	
Asfalt oostelijk van stallen	417	
Asfalt westelijk van stallen	1312	
Verharding oostelijk van zomerwoning	130	
Verharding westelijk van boerderij	38 +	
		3581 +
		5680

NIEUWE SITUATIE		
Bebouwing		
Boerderij	389	
Woning 1	168	
Woning 2	168	
Silo	231 +	
Verhardingen/bebouwing		956
Verharding zuidelijk van s	576	
Wegdelen totaal	720	
Terras silo	52	
Terras woning 1	231	
Terras woning 2	268	
Terrassen boerderij	443 +	
		2290 +
		3246

Tabel 5-1 verhardingen bestaand / nieuw

Uit de tabel volgt dat de hoeveelheid verharding met circa 43% afneemt. Dat is volledig in lijn met het uitgangspunt de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en het geheel het karakter van een 'groen erf' te verschaffen. In de uiteindelijke gedetailleerde uitwerking van het plan kunnen procentuele verschillen optreden met deze berekening maar de conclusie zal blijven: Watercompensatie is niet vereist.

Hemel- en afvalwater

In de nieuwe situatie zal het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing opgevangen worden en afwateren op het oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde maaiveldoppervlakten zal infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande gemeentelijke riolering.

De Legger regionale waterkeringen en het verloop van het dijklichaam.

In de navolgende afbeelding is, ter hoogte van het plangebied, een uitsnede van de Legger regionale keringen weergegeven, waarbij de verschillende zones worden weergegeven. (illustratie 5.2) Uit die afbeelding is duidelijk af te lezen dat het plangebied binnen de kernzone en beschermingszone ligt van een regionale waterkering. De middenkruinlijn van de waterkering loopt centraal door het plan heen. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Hiertoe is zowel in het vigerende als in het hier voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering dient instemming verkregen te worden van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

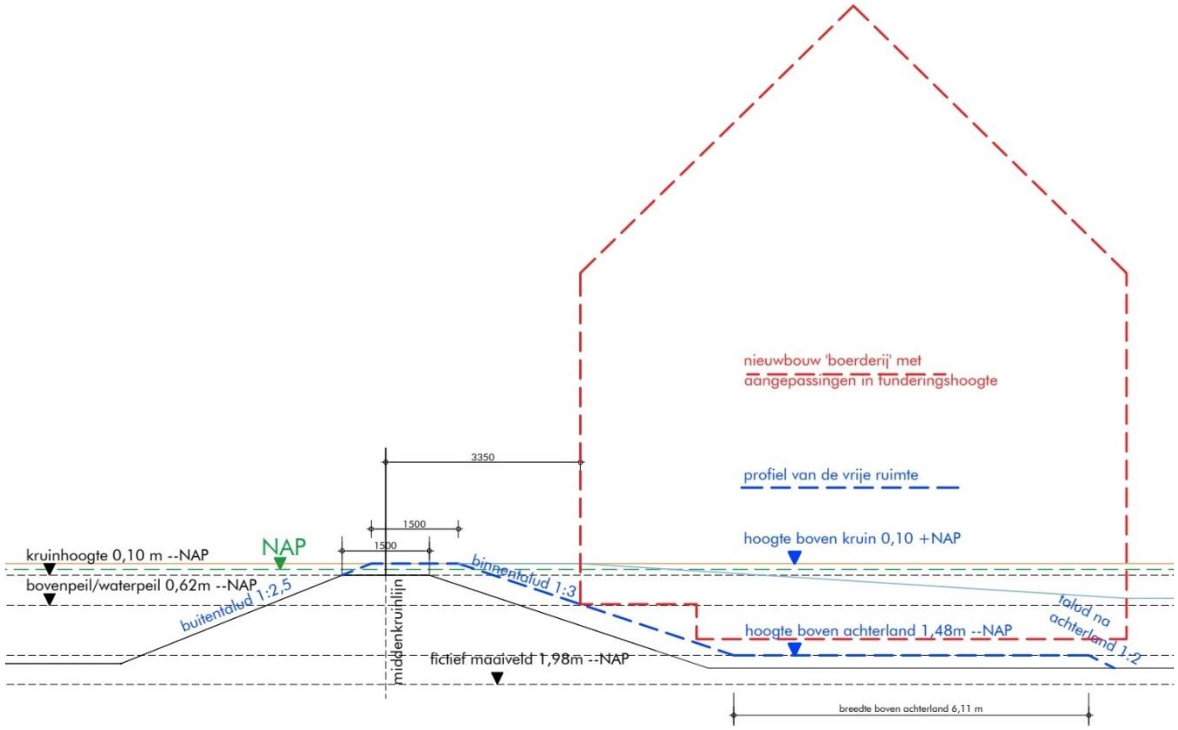
illustratie 5-2`Legger regionale kering. (bron: Hoogheemraadschap Rijnland / kaarten bij de regels)

Zoals uit illustratie 5.2 af te lezen valt loopt de hoogwaterkering midden door het plan en heeft dat consequenties voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Opmerkelijk is wel dat door in het verleden uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden de huidige fysieke dijk feitelijk een ander verloop heeft dan hoe die is aangegeven in de Legger.

illustratie 5-3 Weg tussen boerderij en stallen. Verloop van de dijk volgens de Legger. (beeld: ir. wim klaassen – ARCHITECT)

illustratie 5-4 Middenkruinlijn volgens Legger in vergelijking met werkelijk beloop. (bron: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

In bovenstaande afbeelding (illustratie 5.4) zijn hoogtelijnen weergegeven afkomstig vanuit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN-3). Daaraan is af te lezen wat ook in de werkelijkheid duidelijk geconstateerd kan worden. De dijk loopt volgens de legger in het hart van de weg tussen de boerderij en de stallen, maar is daar niet hoog genoeg. De gemiddelde hoogte van de dijk langs de Oude Ade zet zich voort in de strook grond ten zuiden van de boerderij en vormt daarmee in werkelijkheid de fysieke dijk.



illustratie 5-5 Doorsnede Legger regionale waterkering en positie nieuwe 'boerderij'. (bron: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

In de nieuwe situatie zal de 'boerderij' iets naar het noorden verplaatst worden om ruimte te maken voor de dijk, rekening houdend met het 'profiel van de vrije ruimte'. Met wat aandacht voor de uitvoering van de fundering kan de nieuwbouw op 3,35 m van de middenkruinlijn gebouwd worden, net buiten dat profiel van de vrije ruimte.

illustratie 5-6 Dijklichaam aan de zuidzijde van de boerderij. (beeld: ir. wim klaassen - ARCHITECT)

Namens de initiatiefnemer is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap over de positie van het dijklichaam. In dat overleg is gevraagd het verloop van de dijk in de legger in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid. In andere woorden: de middenkruinlijn op tekening te verplaatsen naar de gele lijn in illustratie 5.4.

Watertoets en overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland

Op 19 december 2022 is een digitale watertoets verricht. Zoals te verwachten was luidt de uitkomst van de toets dat waterschaps-belangen worden geraakt. Realisatie van het project kan alleen plaatsvinden na het verlenen van een watervergunning door het Hoogheemraadschap. Voorts dienen bij de uitvoering van het plan meerdere uitvoeringsregels van het Keur te worden nageleefd.

Er heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Rijnland over het voorliggend initiatief. Dat overleg betrof met name de positie van de waterkering in het gehele plan. Er zal op korte termijn vergunning verleend worden voor het (administratief) verplaatsen van de waterkering van de noordzijde naar de zuidzijde van de boerderij. (als getekend in illustratie 5.4)). Voor de herbouw van de 'boerderij' (woongebouw met drie woningen) is een watervergunning nodig van het HHR. Deze zal verleend worden onder de voorwaarde dat het gebouw buiten het profiel van de vrije ruimte zal worden gerealiseerd.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de zone 'dubbelbestemming Waterstaat–Waterkering' verplaatst t.o.v. de positie als weergegeven op het bestemmingsplan Buitengebied-West.

Conclusie: Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

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

6.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

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

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

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

Specifiek voor dit plan
De planlocatie ligt in het buitengebied van Kaag en Braassem, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen is de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', voor een gebied met een omvang van circa 6000 m2, om te zetten naar de bestemming Wonen. Met dit plan wordt de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd en worden in totaal vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het realiseren van (netto) 5 woningen ter plaatse van de te slopen bedrijfs- en woonbebouwing in een gebied met de omvang van 6000 m2 is een te kleinschalig project om te beschouwen als een activiteit onder D9 (landinrichting) van de D-lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft ver onder de gegeven drempelwaarde van een functiewijziging van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw.

Conclusies m.b.t. dit plan
Het Besluit m.e.r. is niet van toepassing.

6.2 Milieu

6.2.1 Bodem

Binnen het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat zowel de kwaliteit van de bodem en als van het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Indien sprake is van een functiewijziging dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd binnen het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Specifiek voor dit plan.

Uitgevoerde onderzoeken
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een 'agrarisch met natuurwaarden' naar 'wonen'. Dat is een bestemmingswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Er is in eerste instantie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, project 37159, rapportage d.d. 28 november 2022) (Zie bijlage 2 bij deze toelichting).

Het doel van het verrichte chemisch onderzoek was het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Verspreid over de locatie zijn lichte verhogingen met zware metalen, olie, PAK en PCB's aangetoond. Deze verhogingen vormen geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie. Echter: Bij vier boringen zijn verhogingen aangetoond waar afhankelijk van de gedetailleerde uitwerking van het plan aanvullend onderzoek nodig is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dat betreft:

- *Ter plaatse van boring 02 is onder de asfaltverharding en de fundatielaag een sterke verhoging met PAK en matige verhogingen met barium en zink aangetoond.*
- *Ter plaatse van boring 03 is in het zand onder het asfalt en de fundatielaag een matige verhoging met koper aangetoond.*
- *Ter plaatse van boring 08 is in een baksteen- en betonhoudende bodemlaag een sterke verhoging met zink aangetoond.*
- *In het grondwater afkomstig van peilbuis 14 is een matige verhoging met zink aangetoond.*

Het doel van het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek was om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest. Resultaat: De gestelde hypothese dat de grond en de fundatielagen verdacht zijn op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Het met het verkennend onderzoek aangetroffen viertal verontreinigingen vormde aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. (Grondslag, project 37159, aanvullende onderzoek, rapportage d.d. 24 februari 2023) (Zie bijlage 3 bij deze toelichting).

Het doel van dit nader onderzoek was:

- *Het vast stellen of de verontreinigingen reproduceerbaar zijn;*
-
- *Het afperken van de verontreinigingen in horizontale en verticale richting, in zowel grond als grondwater;*
- *Het beoordelen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;*
- *Het beoordelen of er sprake is van een spoedeisende sanering, in het kader van de Wet bodembescherming.*

Na beoordeling stelt de Omgevingsdienst West-Nederland dat de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoen aan de geldende normen.

Uit de bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- *In het opgeboorde bodemmateriaal zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Plaatselijk zijn verhardingslagen met verschillende samenstellingen (puin, menggranulaat, slakken, etc.) aangetroffen. Zintuiglijk en analytisch is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen in de grond en de verhardingslagen.*
- *Ter plaatse van de boringen 02 en 101 (bodemlaag 0,45-0,9 m-mv-onder asfaltverharding) is de grond sterk verontreinigd met PAK. De verontreiniging met PAK is in horizontale en verticale richting afgeperkt, voor zover aanwezige bebouwing dit mogelijk maakte. Op basis van de gegevens is sprake van een verontreinigingsspot met een omvang van ongeveer 12,5 m2.*
- *Ter plaatse van de boringen 08 en 111 (bodemlaag 0-0,5 m-mv) is de grond sterk verontreinigd met zink. De verontreiniging met zink is in horizontale en verticale richting afgeperkt, voor zover aanwezige bebouwing dit mogelijk maakte. Op basis van de gegevens is sprake van een verontreinigingsspot met een omvang van ongeveer 18 m2.*
- *Op het resterend perceel is de bovengrond niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters.*
- *De ondergrond is niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters. De matige verontreiniging met koper ter plaatse van boring 3 (bodemlaag 0,4-1,0 m-mv) is met het aanvullend bodemonderzoek niet reproduceerbaar.*
- *Het grondwater is niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Met het aanvullend onderzoek is de matige verontreiniging met zink niet bevestigd.*

Conclusies m.b.t. dit plan

De resultaten van de bodemonderzoeken geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen

Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden. Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform

de CROW-publicatie 400.
Voor graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingsspot met zink en PAK dient een plan van aanpak opgesteld te worden dat beoordeeld en goedgekeurd dient te worden door de Omgevingsdienst West-Nederland. Deze eis kan te zijner tijd opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Eindconclusie: Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden ten aanzien van de bodem geen belemmeringen verwacht.

6.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 $\mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Specifiek voor dit plan
Het voorliggende initiatief is een kleinschalige ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) bedragen respectievelijk 16 $\mu g/m^3$, 8 $\mu g/m^3$ en 16 $\mu g/m^3$. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke EU-grenswaarden van 40 $\mu g/m^3$ fijnstof PM10, 40 $\mu g/m^3$ stikstofdioxide en 25 $\mu g/m^3$ fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2.3 Geluid

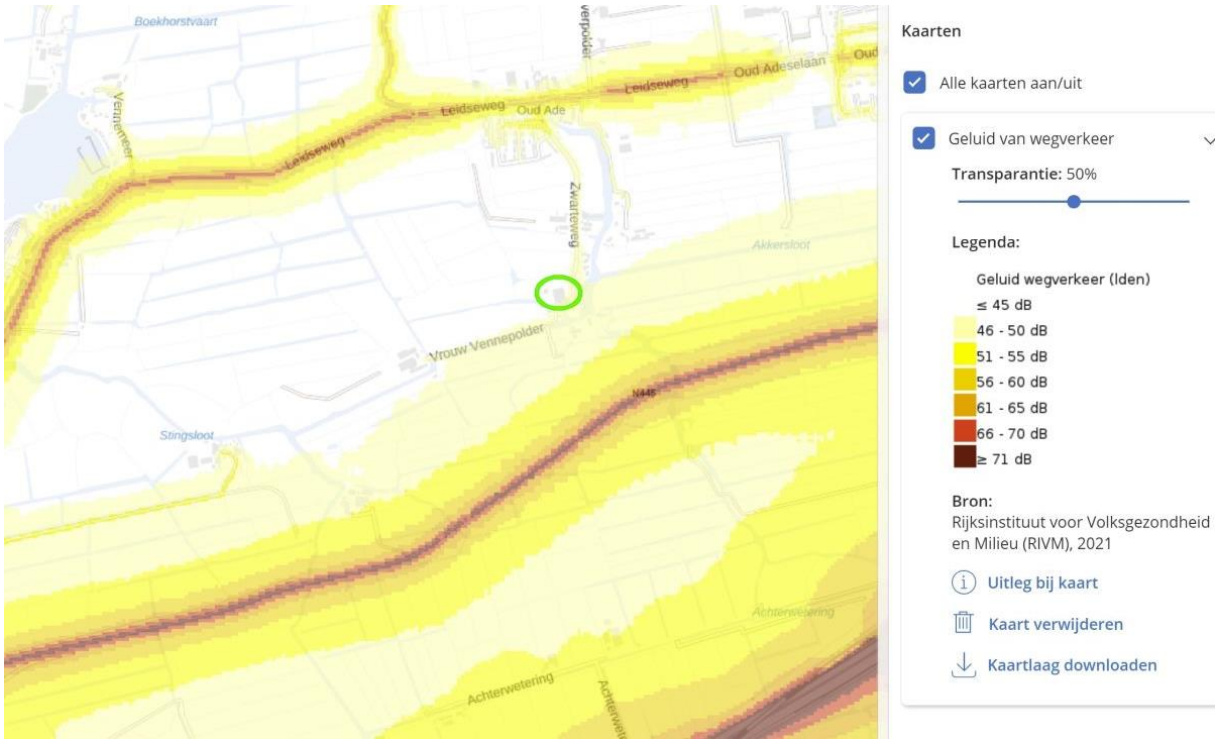
De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- *woningen;*
- *geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);*
- *andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid*

behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is het geluid dat wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een procedure hogere voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.



illustratie 6-1 Uitsnede kaart geluidsbelasting (plangebied indicatief groen aangeduid.(bron: Atlas leefomgeving)

<u>Specifiek voor dit plan</u>

Met geplande ontwikkeling worden een aantal woningen gerealiseerd, dus binnen het kader van de wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. De Zwarteweg is een doodlopende weg met een geringe hoeveelheid bestemmingsverkeer. Ter plekke van het plan is het een privé-weg waarover overpad aan buren wordt verleend. De snelheid wordt door de aanleg van de weg sterk beperkt. De initiatiefnemer kan voor de veiligheid een bord met 30 km snelheidsbeperking laten plaatsen. De afstand tot de provinciale weg met twee rijstroken is meer dan 250 m, te weten: 370 m.

Conclusie: er hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

6.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

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

Specifiek voor dit plan

Met het voorgenomen plan worden zes woningen gerealiseerd, waarvan één als vervanging van de al enige tijd niet meer bruikbare woning in de te slopen boerderij. Er dient getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is er bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden.

In de omgeving van het plan zijn in totaal 3 agrarische bedrijven aanwezig. Aan de Akerslootpolder 3a is een schapenhouderij gevestigd. Het bedrijf wordt niet door de bouw van de woningen belemmerd omdat deze woningen niet dichterbij komen dan de reeds dichterbij gelegen woningen op de adressen Zwarteweg 5, 6, 6a en 7. Op de percelen Zwarteweg 4a en Vrouwe Vennepolder 3 zijn melkrundveehouderijen gevestigd. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet de afstand tot woningen van derden minimaal 50 meter bedragen. De werkelijke afstand van de dichtstbij gelegen woningen in de nieuwe ontwikkeling is respectievelijk 200 en 460 meter.

Binnen het plangebied, maar buiten de bestemming Wonen bevinden zich twee bestaande, te handhaven gebouwen, te weten een werktuigberging (W) en een werkruime/berging (O). De initiatiefnemer die op de locatie blijft wonen in de te verbouwen silo zal een (relatief klein) deel van het huidige agrarische kavel voor hobby-matig gebruik behouden en handhaven als grasland. Op die wijze blijft voor dat deel van het kavel het landschappelijk karakter en daarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden in de zin van de bestemmings-omschrijving in de regels van het bestemminsplan. (hfst. 2 art. 3.1 lid a). De voor het onderhoud van dat grasland benodigde (al aanwezige) machines zoals een maaimachine zullen daarin gestald blijven. In de werkruimte blijven hobbymatige werkzaamheden uitgevoerd worden.

Conclusie: Het aspect milieuzonering veroorzaakt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

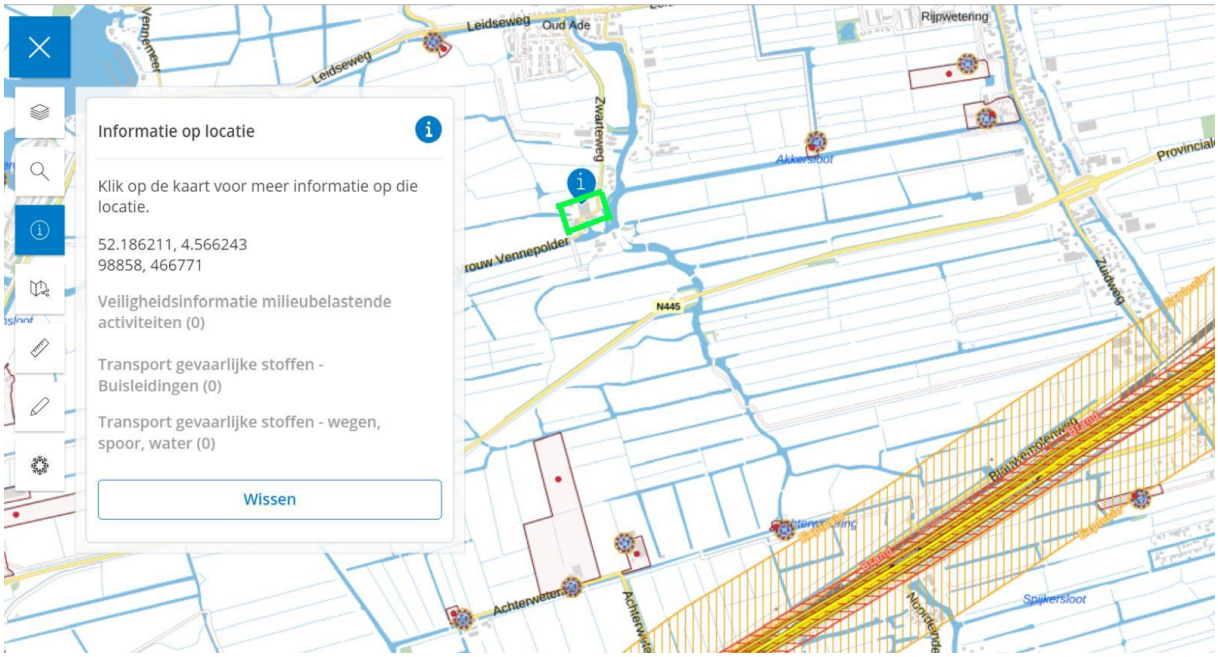
Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich middels het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) op de volgende risico's:

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

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

<u>Specifiek voor dit plan</u>

Met de beoogde ontwikkeling van zes woningen is er sprake van kwetsbare objecten. Daarom dient de externe veiligheid voor de gewenste ontwikkeling getoetst te worden. In de onderstaande illustratie wordt een uitsnede van de risicokaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



illustratie 6-2 Uitsnede risicokaart (plangebied indicatief groen aangeduid.(bron: Atlas leefomgeving)

Zoals zichtbaar is op de afbeelding en leesbaar in het informatiekader zijn er geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied, alsook geen niet-Bevi bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. De planlocatie ligt ook niet in het invloedsgebied van vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 2150 m tussen Rijpwetering en Roelofarendsveen. De planlocatie ligt op een afstand van ongeveer 1,3 km van de autosnelweg A4.

Over de A4 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van de categorie LT3 heeft de A4 een invloedsgebied van meer dan vier kilometer. Daarbinnen ligt dus het plangebied. Door de ligging van de planlocatie in het (toxische) invloedgebied van de A4 is het verstandig maatregelen en voorzieningen te treffen die de zelfredzaamheid van personen kunnen vergroten. Bij het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 treedt ook het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) in werking. BBL art 4.124 lid 4 luidt: "Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht." In de regels bij dit bestemmingsplan is een verwijzing naar BBL art. 4.124 lid 4 opgenomen.

De gewenste ontwikkeling heeft zelf geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding, bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Ecologie

6.3.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige natuurwaarden. In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos geregeld. Deze wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en vervangt drie voorgaande wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

De Wet natuurbescherming heeft drie doelen. Naast de bescherming van de biodiversiteit in Nederland gaat het om decentralisatie van natuurbescherming en om de vereenvoudiging van regels. De provincies zijn met de nieuwe wet verantwoordelijk geworden voor het natuurbeleid: de provincies bepalen wat wel- en niet mag in de natuur en zorgen daarbij ook voor vergunningen en ontheffingen. In de wet worden gebiedsbescherming, soortbescherming en bosbescherming in afzonderlijke delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

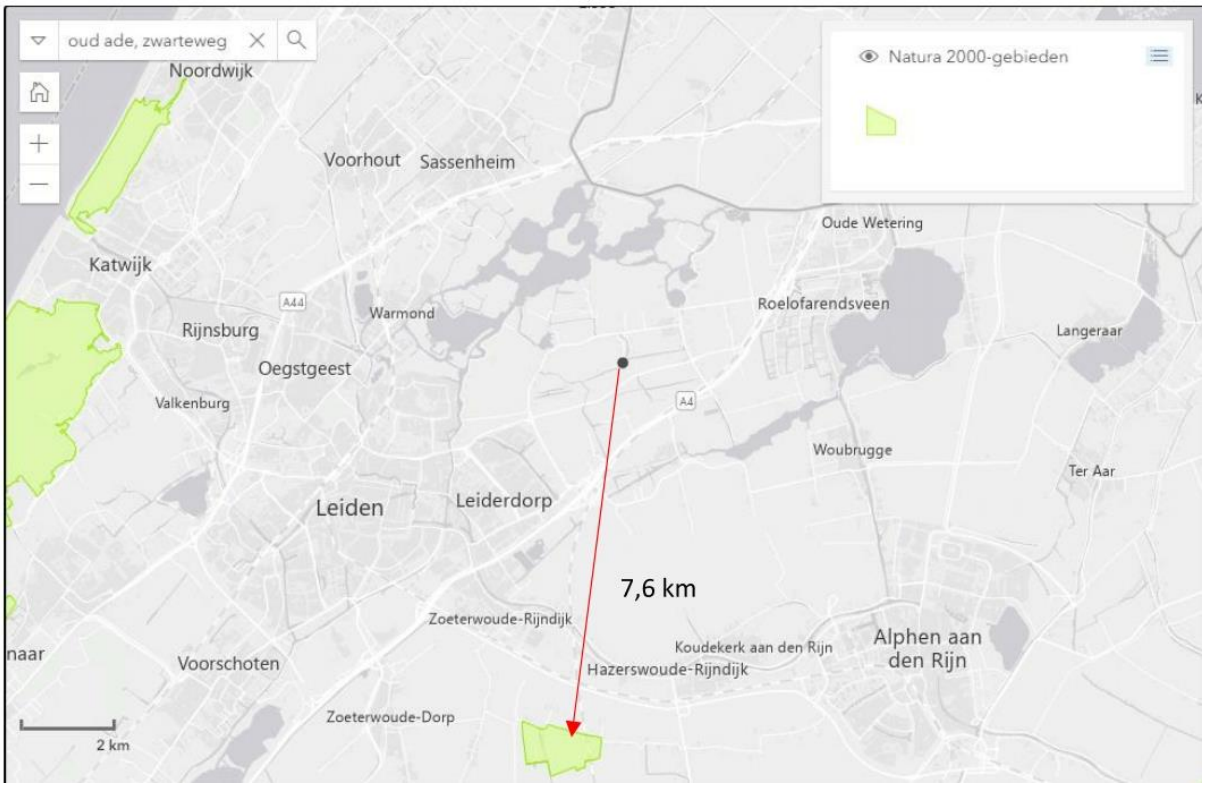
De wet Wnb regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De soortenbescherming binnen de wet is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

6.3.2 Gebiedsbescherming (Natura2000; NNN; Stikstofdepositie)

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden mogelijk zijn, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

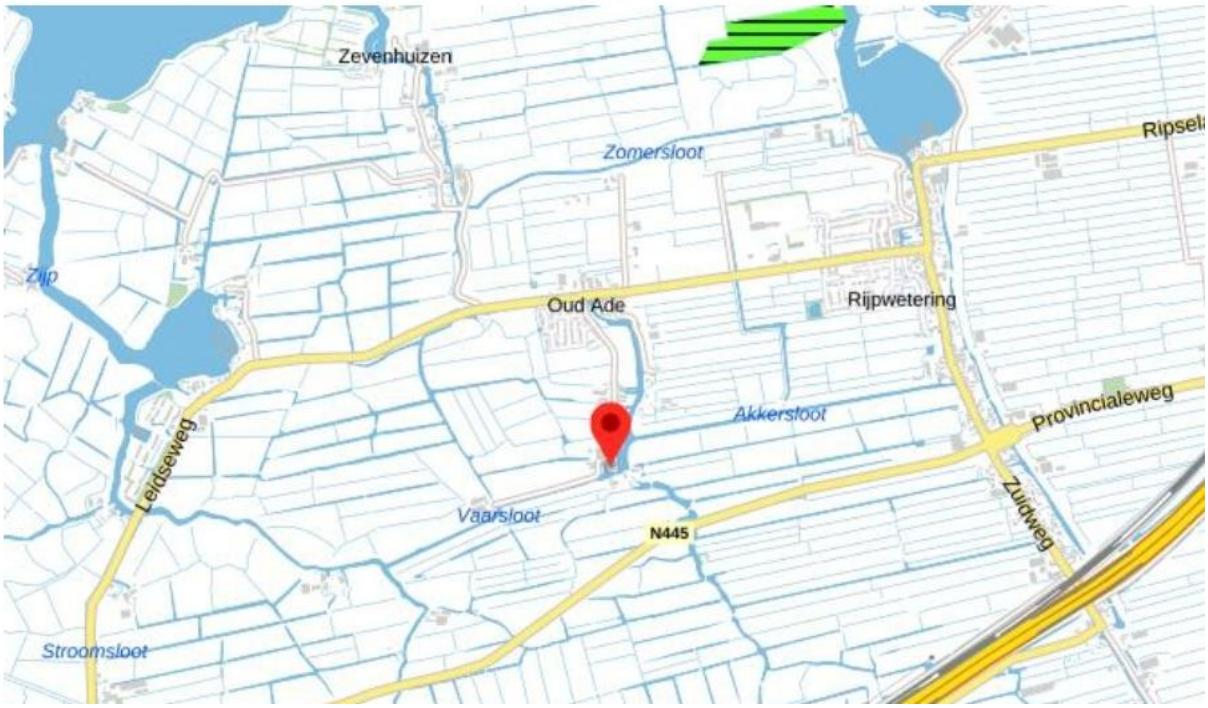
Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones.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

Specifiek voor dit plan.



illustratie 6-3 Omliggend Natura2000-gebied (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselketen, 2022)

Het plangebied ligt op ongeveer 7,6 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'De Wilck'. (zie illustratie 6.3) Overige Natura 2000-gebieden zijn op een grotere afstand dan 10 kilometer gelegen. Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten (sloop en nieuwbouw) zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.



illustratie 6-4 Omliggende NNN-gebieden (Rijksoverheid, 2022)

Het plangebied ligt op 1,7 km van Natuurnetwerk Nederland als genoemd in Omgevingsverordening Zuid-Holland. (zie illustratie 6.4) Nu het plangebied niet in NNN als genoemd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland (Rijksoverheid, 2022) ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Het plangebied valt niet binnen het door de Provincie Zuid Holland aangewezen belangrijk weidevogelgebied of binnen de strategische reservering natuur. Ook liggen er geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde provinciaal beschermde gebieden veroorzaken aldus geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Relevante stikstofemissies, zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten.

Specifiek voor dit plan

Het onderzoek naar de relevante emissies van stikstofoxide (NOx) en ammoniak (NH3) is uitgevoerd conform de versie 2022(d.d. 26 januari 2023) van de AERIUS Calculator. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0.00 mol/ha/j. (zie bijlage 4 bij deze toelichting) Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Conclusie: T.a.v. het aspect stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

6.3.3 Soortenbescherming

De wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van planten- en diersoorten en heeft als doel het behouden, bereiken en/of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. De soortenbescherming binnen de wet is opgedeeld in drie beschermingsregimes: soorten uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en andere nationaal beschermde soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Indien een ontheffing of vrijstelling Wnb vereist is in verband met aanwezigheid van beschermde soorten binnen een projectgebied dan geldt Wnb artikel 3.3 lid 4:

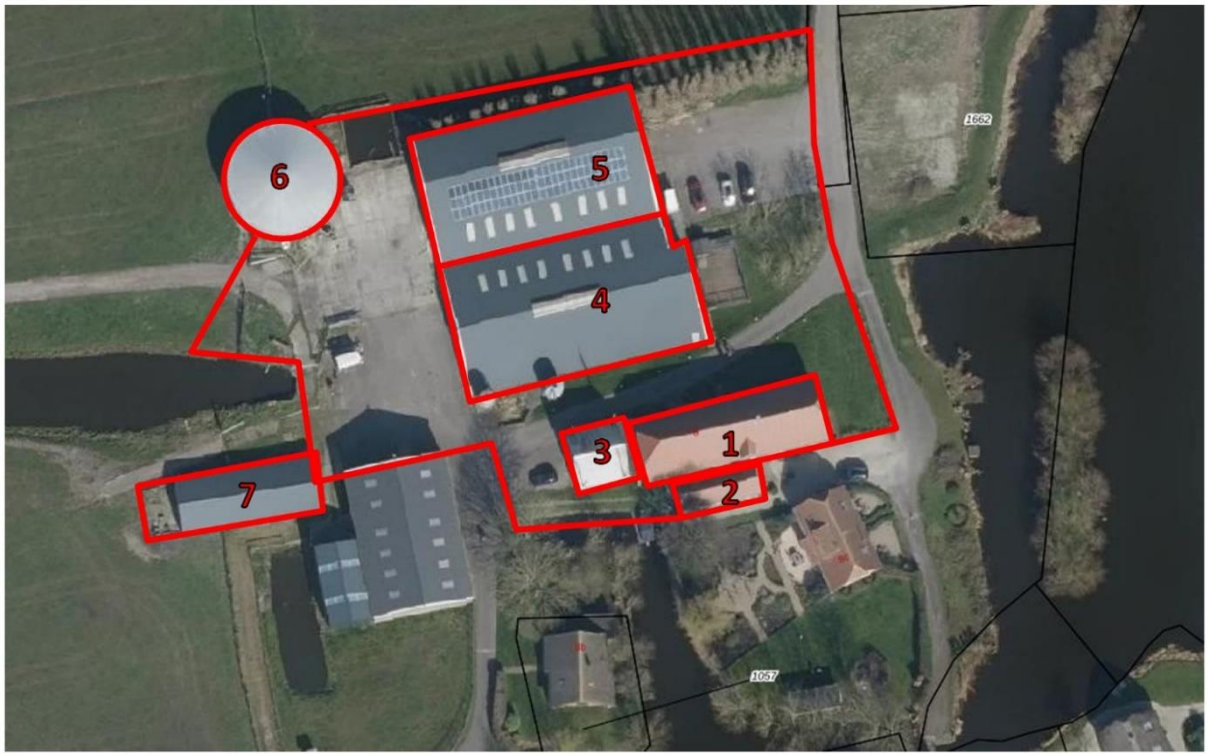
Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a. *er bestaat geen andere bevredigende oplossing*
b. *zij is nodig:*
    1. *in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid*
    2. *in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer*
    3. *ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren*
    4. *ter bescherming van flora of fauna*
    5. *voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of*
    6. *om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.*
c. *de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.*

Specifiek voor dit plan.

Quickscan wet natuurbescherming.

De gewenste ontwikkeling gaat uit van het slopen van een aantal gebouwen: de boerderij (1), het zomerverblijf (2), de voormalige hooiberging (3), de twee ligboxenstallen (4 en 5) en een recreatiewoning met berging (7). Dat alles t.b.v. de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels de realisatie van een plan met nieuwbouw van een in totaliteit aanzienlijk geringer volume. De bestaande mestsilo (6) zal worden verbouwd tot een woonhuis. Om te voorkomen dat de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde gebieden en flora en fauna.



illustratie 6-5 Aanduiding onderzocht gebied en gebouwen Quickscan Wnb (bron MBH Consult) Te slopen gebouwen: boerderij (1), zomerwoning (2), voormalige hooiberging(3), stal (4), stal (5), recreatiewoning(7) en de te verbouwen silo (6)

Een quickscan Wet natuurbescherming is in november 2022 uitgevoerd. (MBH Consult, verslag d.d. 7 november 2022, zie bijlage 5 bij deze toelichting).

Uit de Quickscan bleek dat in het plangebied of in de directe omgeving in de wet natuurbescherming opgenomen beschermde soorten kunnen voorkomen. Samenvattend kwam uit de Quickscan naar voren dat in het plangebied bestaan :

Potentiële verblijfsplaatsen voor de volgende waargenomen beschermde soorten:

1. *Huismus (boerderij, zomerwoning, de twee stallen en de recreatiewoning(1,2,4,5 en 7)),*
2. *Boerenzwaluw (boerderij, de twee stallen en de recreatiewoning(1,4,5 en 7)),*
3. *Spreeuw (boerderij, zomerwoning, de twee stallen en de recreatiewoning(1,2,4,5 en 7)),*

Potentiële verblijfsplaatsen voor de volgende niet-waargenomen soorten::

4. *Gierzwaluw (boerderij en zomerwoning(1 en 2)),*
5. *Meervleermuis; gewone grootoorvleermuis; gewone dwergvleermuis; laatvlieger en ruige dwergvleermuis (zomerwoning(2)),*
6. *Rugstreeppad.*

Vastgesteld werd dat het uitvoeren van de werkzaamheden, waaronder het slopen van de genoemde gebouwen mogelijk kan leiden tot overtreding van de Wet Natuurbescherming artikel 3.5 lid 1 (doden of verwonden), lid 2 (opzettelijk verstoren) en lid 4 (beschadigen/vernielen van verblijfsplaatsen). Voorts werd aangenomen dat het aannemelijk is dat de planlocatie, met uitzondering voor de hierboven genoemde soorten, voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling bestaat binnen het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen belangrijke functie heeft.

De Omgevingsdienst West-Nederland heeft in haar advies van 17 april 2023 de quickscan goedgekeurd en ingestemd met de conclusie dat nader onderzoek naar vleermuis, huismus, boerenzwaluw, spreeuw en rugstreeppad noodzakelijk was

Nader soortgericht onderzoek

Dit nader soortgericht onderzoek is in de per soort voorgeschreven periodes uitgevoerd in 2023. Voor alle in de quickscan genoemde soorten is per 13 september 2023 het onderzoek afgerond. (De Aquanoom B.V, Verslag definitieve versie d.d. 15 september 2023, zie bijlage 6 bij deze toelichting).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de per soort bestaande kennisdocumenten en conform de geldende protocollen en richtlijnen. Met name de 'Richtlijn soortenbescherming juli 2020' van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Dat is voor dit project het bevoegd gezag Wet Natuurbescherming m.b.t. het verlenen van ontheffingen.

Het doel van het nader onderzoek was het aantonen ofwel uitsluiten van nesten, voortplantings- en rustplaatsen van bovengenoemde soorten. Vervolgens werd bepaald of door de werkzaamheden sprake kan zijn van het overtreden van de Wet natuurbescherming (Wnb) en indien dat het geval is welke vervolgstappen (mogelijk) noodzakelijk zijn.

Op basis van het soortgerichte onderzoek kan (per soort) het volgende geconcludeerd worden (gebouwaanduidingen als in illustratie 6.5):

Vleermuis
- *In het projectgebied zijn geen zomer- of kraamverblijven vastgesteld van vleermuizen;*
- *In het woonhuis (net naast het projectgebied) is een kraamverblijf (20-25 individuen) van gewone dwergvleermuis aanwezig die mogelijk nadelige gevolgen van de werkzaamheden ondervinden, als deze werkzaamheden tijdens het kraamseizoen plaatsvinden. Werken buiten de kwetsbare periode voorkomt een overtreding van de wet natuurbescherming.*
- *Paarverblijven bevinden zich op enige afstand van de werkzaamheden, waardoor geen nadelige gevolgen worden verwacht voor paarverblijven van vleermuizen.*
- *Lichtverstoring van vleermuizen in de nacht dient in het kader van de zorgplicht te worden voorkomen. Ook dient in de nieuwe situatie geen extra licht uitgestraald te worden om vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen te waarborgen.*

Huismus
- *In de stallen (4 & 5) zijn nesten en nestindicerend gedrag aangetroffen van huismus (maximaal 12 nesten). De werkzaamheden zullen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming (artikel 3.1). Hiervoor dient een* ***ontheffing*** *worden aangevraagd.*

Gierzwaluw
- *In het projectgebied zijn geen nesten van de gierzwaluw vastgesteld.*

Spreeuw
- *In het projectgebied zijn 5 nesten van spreeuw vastgesteld. Deze nesten bevinden zich in gebouw 1, 4 en 5.*
- *Voor spreeuwen zijn er in de directe omgeving genoeg alternatieven om te broeden. Deze vogels beschikken over voldoende flexibiliteit om alternatieve nestgelegenheden te benutten. Werken buiten het broedseizoen is noodzakelijk.*

Boerenzwaluw
- *In het projectgebied zijn geen nesten van de boerenzwaluw vastgesteld.*

Rugstreeppad
- *In en rond (<500m) het projectgebied is de aanwezigheid van rugstreeppad uitgesloten.*

Met betrekking tot overige soorten wordt opgemerkt:
- *Algemene broedvogels zoals kauwen en houtduif zijn aangetroffen, hiervoor geldt dat er buiten het broedseizoen gewerkt moet worden. Er dient een ecologische werkprotocol opgesteld te worden waarin de mitigerende maatregelen omschreven worden.*
- *Voor alle soorten geldt de Zorgplicht, als men zich houdt aan het ecologisch werkprotocol wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen voor niet onderzochte soorten.*

Samenvattend: Bij het realiseren van het voorgenomen herstructureringsproject en het daarbij uitvoeren van de geplande sloop van gebouwen 1, 4 en 5 wordt een overtreding van de Wet natuurbescherming begaan in verband met de aanwezige mussenverblijven. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd middels een aanvraag voorzien van een volledige motivatie en een bijbehorend mitigatie- en activiteitenplan.

Er dient een ecologische werkprotocol opgesteld te worden waarin de mitigerende maatregelen omschreven worden.

<u>Ontheffing Wnb artikel 3.3 lid 4: Alternatievenafweging – Wettelijk belang – Gunstige staat van instandhouding</u>

Een conceptaanvraag ontheffing Wnb wordt binnenkort ingediend bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming, de Omgevingsdienst Haaglanden. T.b.v. deze ontheffingsaanvraag is een Mitigatie- en Compensatieplan Huismus voor het projectgebied opgesteld. (De Aquanoom B.V., 31 augustus 2023 (Zie bijlage 7 bij deze toelichting). In dit plan wordt ingegaan op de aspecten: alternatievenafweging, wettelijk belang en gunstige staat van instandhouding.

Alternatievenafweging

Gezien de aard van de geplande werkzaamheden (sloop) is er geen alternatieve oplossing mogelijk. Echter worden de werkzaamheden zo gepland dat negatieve effecten geminimaliseerd worden op basis van de Zorgplicht (Artikel 1.1 Wnb) en het Kennisdocument Huismus van BIJ12.

Wettelijk belang

De voorgenomen werkzaamheden dienen het wettelijk belang "in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid" en "ter bescherming van flora en fauna".

Omdat er geen onderhoud meer gepleegd wordt aan de stallen kan verwacht worden dat deze achteruitgegaan en uiteindelijk in verval kunnen raken. Gezien de directe ligging aan de openbaar toegankelijke weg kan het verval gevolgen hebben voor de openbare veiligheid.

Het verval van de stallen zal nadelige gevolgen hebben voor de huismus. Met de huidige klimaatverandering en de warmere zomers zullen de nestlocaties steeds ongeschikter worden omdat de warmte niet uit de afgesloten stallen weg kan, met als gevolg dat jongen het broedseizoen niet overleven. Tijdens de winter zijn geen koeien meer aanwezig waardoor de stallen te koud worden. Hierdoor zal de populatie van de huismussen achteruit gaan en zoeken deze elders een verblijfplaats, waardoor er druk komt de staan op de lokale populatie.

Gunstige staat van instandhouding

De voorgenomen werkzaamheden mogen niet leiden tot een verslechtering van de gunstige staat van instandhouding van de huismus. In de nieuwe situatie worden permanente verblijfplaatsen gerealiseerd, direct aangrenzend aan het projectgebied. Deze verblijfplaatsen zijn huismusvriendelijker en robuuster dan de huidige verblijfplaatsen. Door het verwijderen van de schuren komt er meer oppervlakte beschikbaar welke in het nieuwe plan een groene natuur-inclusieve bestemming krijgt. Hierdoor komt er in de nieuwe situatie meer foerageergebied beschikbaar en blijft het gebied beschikbaar voor de huismus. De (lokale) staat van instandhouding is zodoende gunstig te noemen.

Maatregelen i.v.m. bescherming en instandhouding

Ten alle tijden is de algemene zorgplicht van toepassing. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen ten alle tijden buiten de broedperiode gestart te worden. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

De initiatiefnemer van de gewenste herontwikkeling heeft aangeven positief te staan tegenover bouwkundige maatregelen, natuur-inclusief bouwen, waarmee de ecologische structuren in de omgeving versterkt kunnen worden, zoals:

1. *Voor vleermuizen: het aanbrengen van open stootvoegen, het plaatsen van vleermuiskasten, het inmetselen van vleermuisstenen.*
2. *Voor huismussen: het uitvoeren van de in het mitigatie- en compensatieplan genoemde maatregelen*
3. *Voor huismussen en zwaluwen: het realiseren, plaatsen en/of inbouwen van nestkasten en overige verblijfsplaatsen voor de genoemde soorten (natuur-inclusief bouwen).*

Conclusie: Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voordat de geplande sloop van de gebouwen kan plaatsvinden i.v.m. de aanwezigheid van huismussenverblijven in die te slopen gebouwen. Uit het opgestelde mitigatie- en compensatieplan blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om maatregelen te treffen om de gunstige staat van instandhouding van de mussenpopulatie te handhaven én te vergroten. Er is aldus duidelijk zicht op het verkrijgen van een ontheffing Wnb. Om nieuwbouw na sloop te kunnen plegen zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Door het vroegtijdig indienen en verkrijgen van de ontheffing zal het niet noodzakelijk zijn om daarbij een vergunningsaanvraag voor de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' aan te haken. In haar advies d.d. 18 september 2023 heeft de Omgevingsdienst West-Nederland deze toelichting geaccordeerd.

6.3.4 Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden is opgenomen in hoofdstuk 4 Wnb. Houtopstanden als genoemd in 4.1 mogen niet geveld worden zonder voorafgaande melding bij de provincie. Herplant is hierbij verplicht.

Specifiek voor dit plan

Binnen het plangebied wordt een aantal bomen gekapt. In de nieuwe situatie zal een (groter) aantal bomen op andere posities worden geplant. De te kappen bomen maken geen onderdeel uit van een houtopstand van meer dan 1.000 m2 of van meer dan 20 bomen in een rij.

Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

6.4 Archeologie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland. In 1992 ondertekende Nederland mede het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 23 mei 2011 de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd.

Erfgoedverordening

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2016 de gemeentelijke Erfgoedverordening vastgesteld. In de Erfgoedverordening zijn de lokale regels en procedures voor de omgang met monumenten en archeologie vastgelegd. De gemeente is als bevoegd gezag voor (rijks-) monumenten en archeologie het eerste aanspreekpunt voor vraagstukken over gebouwd en ondergronds erfgoed.

Specifiek voor dit plan.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dat deel van het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze dubbelbestemming schrijft voor dat op deze gronden gebouwd mag worden onder voorwaarde van de volgende regels:

a. *op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;*
b. *ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:*
    1. *de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;*
    2. *de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;*

c. *het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:*
   1. *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
   2. *een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;*
   3. *een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.*

De nieuwbouw betreft in totaal een oppervlakte van 725 m2 ('boerderij' 389 m2 + 2 woning van 168m2) en valt dus binnen de grens van 2.500 m2 waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Overigens wordt ook één van de twee woningen gebouwd t.p.v. een te verwijderen stal met een mestkelder, waar de grond al sterk geroerd is. Voorts wordt een groot deel van de verharding weggenomen en de grond ter plekke opgehoogd met schone grond.

Het aspect archeologie vormt aldus geen belemmering voor uitvoering van het voorliggend plan.

6.5 Cultuurhistorie

MoMo, afkorting van Modernisering Monumentenzorg, is sinds 2009 een veelgebruikte beleidsterm in de Nederlandse ruimtelijke ordening en de monumentenzorg, met name op het gemeentelijk niveau waar het geformuleerde beleid de meeste implicaties kreeg.

Het doel van de MoMo was een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg, namelijk het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolg is de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Specifiek voor dit plan

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West (zie illustratie 4.3 in paragraaf 4.3.3 gemeentelijk beleid) wordt geen van de panden binnen het plangebied aangeduid als monument, met uitzondering van het toilethuisje aan de Oude Ade. In hoofdstuk 4, onder 4.2.2 Provinciaal beleid is artikel 6.9 van de omgevingsverordening Zuid-Holland beschreven: "Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan." In het voorliggende plan blijft het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie behouden en de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikswaarde ervan worden verbeterd. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

6.6 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Op 29 november 2014 zijn de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor het parkeren voortaan in bestemmingsplannen moet worden geregeld. Deze ontwikkeling vormde aanleiding om een parkeernormennota voor de gehele gemeente Kaag en Braassem op te stellen. Het doel van de 'Nota parkeernormen 2018' is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem.

Specifiek voor dit plan

Verkeer

Door de toekomstige bewoners van het voorliggende plan zal gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige infrastructuur (Zwarteweg). Aangezien het een beperkte toename van verkeersbewegingen betreft is deze geschikt voor de toename van het autoverkeer als gevolg van het onderhavige initiatief.

Parkeren

Het voorliggende plan ligt in het buitengebied. Voor de geplande woningen gelden de volgende parkeernormen:

- *Vrijstaand* *min. 2* *max. 2,8 parkeerplaatsen*
- *Tussenwoning/Hoekwoning* *min. 1,6* *max. 2,4 parkeerplaatsen*

Bij de woningen worden meer parkeerplaatsen aangebracht dan gevraagd in de norm: in ieder geval 3 parkeerplaatsen per woning. Op enkele plekken in de vorm van langsparkeren op eigen terrein met voldoende manoeuvreerruimte om in- en uit- te parkeren. Daarnaast zal in de verharding nog wat ruimte aanwezig zijn om sporadisch nog wat extra plekken te kunnen benutten. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)) dient door de gemeente een exploitatieplan te worden opgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, dit om verhaal van de plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien (o.a.): het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Specifiek voor dit plan

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Vanuit het plan vloeien voor rekening van de gemeente geen overige kosten of risico's voort. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Participatie

De gemeente heeft als verplichtende voorwaarde opgelegd dat aan de voorkant van het ontwikkelingsproces omwonenden geïnformeerd en geconsulteerd worden. Van de reacties dient verslag gedaan te worden in de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan, inclusief welke invloed de reacties op het plan hebben.

Specifiek voor dit plan.

Initiatiefnemer heeft de meest betrokken omwonenden gedurende de afgelopen twee jaar met enige regelmaat mondeling geïnformeerd over het initiatief. Als een laatste en officiële informatieronde zijn eind augustus 2023 aan de bewoners/eigenaars van Zwarteweg 4 t/m 14 en Vrouw Vennepolder 1 en 3 de volgende documenten overhandigd: De plattegrond van het totaalplan (illustratie 3.4), de verbeelding van het bestemmingsplan (de tekening) en een beknopte schriftelijke toelichting op het plan. Alle geïnformeerde buren hebben een reactie gegeven. Daarbij waren de reacties overwegend positief. Men verwacht een verbetering van de ruimtelijke en architectonische situatie en wenst de initiatiefnemers veel succes met de realisering van het project.

Door een viertal buren werd vragen gesteld over het toekomstig gebruik van het totale perceel m.b.t. overpad en parkeren. In de huidige situatie bestaat er overpad naar de panden aan de overzijde van de Vaarsloot en naar de boerderij op Vrouw Vennepolder 1 en 3. In de toekomstige situatie zal dat overpad blijven bestaan.

De initiatiefnemer heeft door de jaren heen toegelaten dat een aantal buren en hun bezoekers, vaak zonder daar expliciet toestemming voor te vragen, hun auto's op het terrein voor de huidige stallen parkeren. In het nieuwe plan worden door de initiatiefnemer geen parkeerplaatsen gerealiseerd voor deze derden. Er is zeker wel nagedacht over een mogelijkheid deze buren ter wille te zijn. Desgewenst is de initiatiefnemer bereid een stuk van zijn perceel, direct gelegen naast Zwarteweg 7, middels verkoop aan de buren ter beschikking te stellen, opdat zij daar zelf een parkeergelegenheid kunnen realiseren. (illustratie 7.1) Hierover is eind september 2023 met de betreffende buren een gesprek gevoerd. Deze konden zich goed in dit voorstel vinden.

illustratie 7-1 Aanduiding plek waar buren eventueel een parkeerplek voor zichzelf kunnen realiseren

M.b.t. het vervolg van de totale ontwikkeling wordt men graag op de hoogte gehouden van de verdere planning van het project i.v.m. bouwverkeer, het doorlopend bestaan van overpad en dergelijke. Dat is natuurlijk toegezegd.

7.2.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Bro stelt: Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Specifiek voor dit plan.
Bij de eerste uitwerking van het totaalplan is gedurende een lange periode (augustus 2021 tot/met augustus 2022) overleg gevoerd met de provincie over de conceptplannen. In grote lijnen zijn de daaruit voortkomende opmerkingen en adviezen verwerkt.

Het 1e concept-ontwerpbestemmingplan is door de gemeente voorgelegd aan: het Hoogheemraadschap van Rijnland en de omgevingsdienst West-Holland. Alle opmerkingen en aanvullingen, gevraagd in de adviezen van de omgevingsdienst dd 17 april 2023, 31 juli 2023 en 18 september 2023 zijn verwerkt in deze toelichting. Dit is eveneens gebeurd met het op 24 april 2023 verkregen advies van het hoogheemraadschap.

7.2.4 Zienswijzen

Vanaf donderdag 2 november 2023 tot en met woensdag 13 december 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan 'Zwarteweg 8 Oud Ade' voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis. Tevens was het plan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8) worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is aan de regels het artikel 4.3 'Afwijken van de bouwregels' met de paragraaf 4.3.1 'Specifiek beeldbepalende bouwregels' toegevoegd.

8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Zwarteweg 8 Oude Ade' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningbouw. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West" als basis gefunctioneerd. De mate van gedetailleerdheid van dat bestemmingsplan is overgenomen. De regelgeving is grotendeels gekopieerd. De niet van toepassing zijnde begrippen, aanduidingen, afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden etc. zijn niet meegenomen in de planregels.

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

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

De toelichting op het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt desondanks een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is tevens belangrijk voor een correcte interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

8.1.1 Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding is voor alle gronden een bestemming weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

8.1.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 8.1.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).
De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 8.1.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

8.1.3 Wijze van bestemmen

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen weergegeven, waarbij de regels voor zover van toepassing, zoveel mogelijk eensluidend zijn overgenomen vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied West' gemeente Kaag en Braassem (NL.IMRO.1884.BPBUITENGEBIEDWEST-VAS2) vastgesteld op 17 juni 2013:

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
Artikel 4 Wonen
Artikel 5 Waarde – Archeologie -1
Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

9 Bijlagen

1.	Advies Dorp, Stad & Land	12 mei 2023
2.	Verkennend bodem- en asbestonderzoek	28 nov 2022
3.	Aanvullend bodemonderzoek	24 feb 2023
4.	Onderzoek stikstofdepositie	25 aug 2023
5.	Quickscan Wet Natuurbeheer	07 nov 2022
6.	Soortgericht onderzoek vleermuizen, enz.	15 sep 2023
7.	Mitigatie- en compensatieplan huismus	30 aug 2023
8.	Nota van beantwoording zienswijzen	