

Van Klaverweijdeweg 21-21A

Voor vaststelling op 18 maart 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend planologisch kader	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	15
3.5 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Milieu effect rapportage	21
4.3 Wegverkeerslawaaï	22
4.4 Verkeer en parkeren	24
4.5 Water	25
4.6 Bodem	27
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Bedrijven en milieuzonering	34
4.10 Ecologie en stikstofdepositie	36
4.11 Luchtkwaliteit	37
4.12 Kabels en leidingen	38
4.13 Duurzaamheid	38
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Inleidende regels	39
5.3 Bestemmingsregels	39
5.4 Algemene regels	40
5.5 Overgangs- en slotregels	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier extra woningen op een kavel aan de Van Klaverweijdeweg 21/21A in Hoogmade te Kaag en Braassem. Op dit kavel staat een oude monumentale boerderij die behouden blijft en opgedeeld wordt in twee woningen. Het bijbehorende zomerhuis blijft ook staan en wordt een zelfstandige woning. Andere niet waardevolle gebouwen worden gesloopt en in de plaats daarvoor komt er een nieuwe woning bij.

Daarnaast wordt de huidige woning op het ernaast gelegen kavel aan de Van Klaverweijdeweg 19A conserverend bestemd. Hier wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te realiseren. De realisatie van vier extra woningen zoals in het plan wordt beoogd past dus niet binnen het geldende bestemmingsplan, zodat voor de realisatie een nieuw bestemmingsplan als toetsingskader voor vergunningverlening vastgesteld moet worden. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

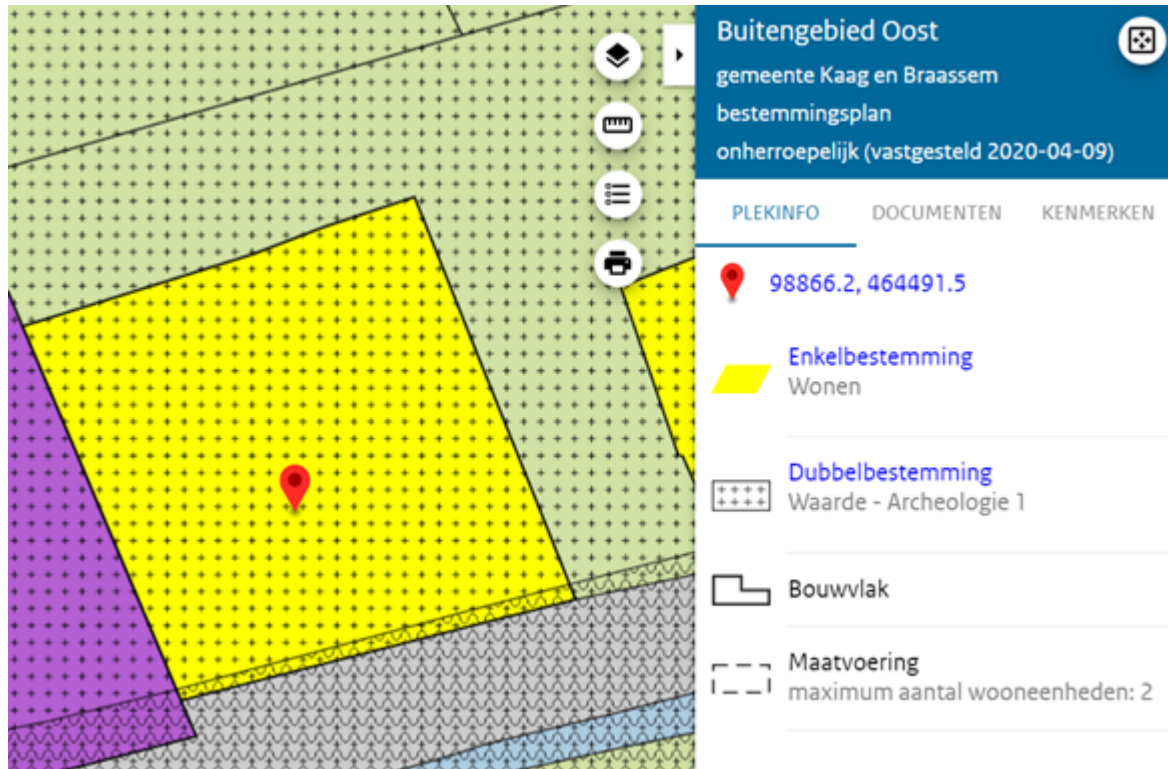
Het plangebied bevindt zich aan de Van Klaverweijdeweg 19A-21A en is gelegen tussen Hoogmade en Leiden. Op circa 320 meter ten noordwesten van de locatie bevindt zich de rijksweg A4 en op circa 300 meter het tracé van de Hogesnelheidslijn-Zuid. In de volgende afbeelding zijn de ligging en begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Geldend planologisch kader

Tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018. Het onderhavige plangebied is hier bestemd als 'Wonen'. Hier zijn maximaal twee woningen toegestaan. Het bouwvlak omvat het hele bestemmingsvlak en mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Voor woningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) geldt hier een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter en een maximum inhoud van 750 m³ per woning.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven:

- In hoofdstuk 2 wordt een analyse van het plangebied weergegeven. Hierbij wordt eerst de huidige situatie beschreven en vervolgens de beoogde ontwikkelingen.
- Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 4 komen milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde.
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de manier waarop de planregels in combinatie met de verbeelding moeten worden gelezen.
- In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Van Klaverweijde 21-21A

De voormalige boerderij 'Hooghstede' is in 1887 als langhuistype gebouwd met een daarbij horend zomerhuis. Beide gebouwen zijn door een tussenlid met elkaar verbonden en gebouwd in een aan het Eclecticisme verwante stijl met elementen van de Neo-Renaissance en Chaletstijl. Ze zijn aangewezen als rijksmonument (monumentnummer: 509924 Hooghstede). De overige bijgebouwen zijn van mindere kwaliteit en zijn geen onderdeel van het monument.



Afbeelding: huidige situatie met diverse gebouwen

De voormalige boerderij ligt in de Hoogmadesche Polder, langs een met voornamelijk 19^{de}-eeuwse boerderijen bebouwde uitvalsweg ten westen van de dorpskern van Hoogmade. Op een vrijwel rechthoekige kavel (onderdeel van Middeleeuwse strokenverkaveling) ligt de boerderij met het ten oosten ervan gelegen zomerhuis met hun voorgevel naar de weg gericht. Het zomerhuis is daarbij teruggerooid ten opzichte van het woongedeelte van de boerderij. Rondom de boerderij en het zomerhuis is het erf bestraat. Voor de voorgevel van het woongedeelte staan twee leilinden. Verder bestaat de erfinrichting aan voor- en achterzijde uit een gazon en staan verspreid op het erf diverse loofbomen, wilgen en heesters. Het gaat hierbij niet om waardevolle bomen. Daarnaast zijn er ook nog een aantal waardevolle bomen aanwezig. Het gaat hierbij om vier platanen, twee leilinden, één berk en één beuk. Deze bomen zijn in volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: overzicht met beschermwaardige bomen 4x plataan (rood), 2x leilinde (oranje), 1x berk (geel) en 1x beuk (paars)

Alleen de bestaande rechter berk, in geel genummerd, wordt gekapt in verband met de aanleg van een dam. Het erf wordt aan de zuidzijde begrensd door een sloot, evenwijdig aan de openbare weg. De hoofdtoegang tot het erf bestaat uit een (van een duiker voorziene) dam met een smeedijzeren toegangshek, die buiten de bescherming valt. Aan de oost- en westzijde bevinden zich eveneens smalle slootjes. Aan de noordzijde gaat het erf over in weiland.



Afbeelding: voorgevel monumentale boerderij

De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en een zolderverdieping. De goot- en nokhoogte van het

hoofdgebouw bedragen respectievelijk 3,5 en 9,2 meter en van het zomerhuis respectievelijk 3 en 7,1 meter. Het hoofdgebouw heeft een oppervlak van 323 m² en het zomerhuis 233 m². De overige bebouwing heeft een oppervlak van in totaal circa 405 m².



Afbeelding: voorgevel zomerhuis

Van Klaverweijde 19A

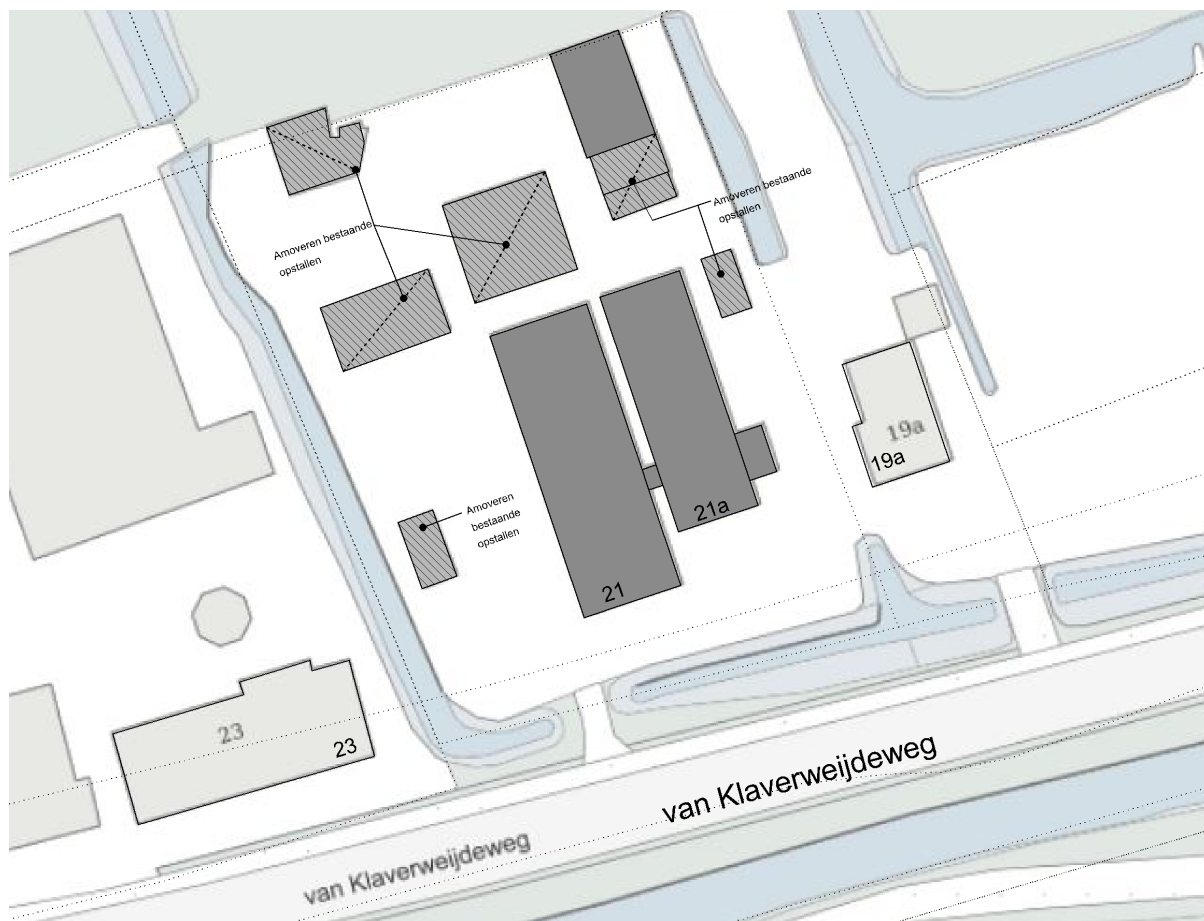
Op dit adres bevindt zich een grondgebonden woning in één laag en een kap.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft alleen betrekking op het perceel Van Klaverweijdeweg 21-21A. Er wordt niet voorzien in ontwikkelingen op het ernaast gelegen perceel (nummer 19A).

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van vier extra woningen, waarbij de monumentale boerderij (rijksmonument) behouden blijft en opgedeeld wordt in twee wooneenheden. Ook het bijbehorende zomerhuis blijft staan en wordt gesplitst in twee woningen. Van de overige bebouwing wordt het grootste deel gesloopt (circa 319 van 405 m²). Bij de te slopen bebouwing gaat het om bijgebouwen zonder bijzondere waarden: een orangerie/tuinhuis, een hobbykas, voormalige silo en schuurtjes.

Van Klaverweijdeweg 21-21A



Afbeelding: te slopen bebouwing

In de noordoosthoek blijft een deel van het aanwezige gebouw staan (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: deels te behouden bijgebouw

Dit betreft een stenen gebouw met een schuine kap. Het voorste deel van hout en bestaande uit één laag zal worden gesloopt. De vloerhoogte bedraagt circa 2,10 meter. Het gebouw is opgetrokken uit metselwerk (enkel steens), voorzien van ramen, deuren en een zolder. Dit wordt eveneens een zelfstandige woning.



Afbeeldingen: impressie achterzijde met nieuwbouwwoning (links)

Aan de westkant van het perceel komt een nieuwe overkapping/wagenschuur met maximaal vier parkeerplaatsen. In totaal neemt het oppervlak aan bebouwing met 239 m² af.



Afbeelding: nieuwe situatie met vier extra woningen

Naast de vier extra woningen worden er 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd voor de parkeerplaatsen behorend bij het zomerhuis.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet zal op 1 januari 2024 in werking treden en bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. De NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO₂-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met de nationale belangen en past binnen het beleid van het rijk.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de aangewezen nationale belangen, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen hebben geen raakvlakken met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke

ontwikkeling voorziet in een behoefte. Om deze vraag te beantwoorden is de gewenste ontwikkeling aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" getoetst. Deze is sinds 1 juli 2017 vereenvoudigd.

Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Er dient aangetoond te worden dat er een behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikel lid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikel lid is in 2017 gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"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."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het plan voorziet in vier extra woningen binnen een reeds aanwezige woonbestemming en wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een toets aan de ladder is daarom niet aan de orde.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zijn niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Op 1 april 2019 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Beide zijn de afgelopen jaren gewijzigd. De laatste wijzigingen zijn op 15 maart 2022 in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (15 maart 2022)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm)
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww)
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb)

In de fysieke leefomgeving worden 6 richtinggevende ambities onderscheiden:

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

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland zijn beleidskeuzes opgenomen ten aanzien van onder meer behoud

en versterking van ruimtelijke kwaliteit, binnenstedelijk groen, mobiliteit, energietransitie in de gebouwde omgeving, flexwonen en een gezonde leefomgeving.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau. Zij zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen en bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie Zuid-Holland heeft in 2012 het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied' opgesteld. In overleg met de regio en de gemeenten zijn de kernkwaliteiten uit de kwaliteitskaart uitgewerkt in het gebiedsprofiel. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied.

Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van één nieuwbouwwoning na de sloop van diverse voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de toename met twee woningen door splitsing van een bestaande woning in een monumentaal pand (rijksmonument) en het als zelfstandige woning bestemmen van het zomerhuis, zodat er in totaal vier woningen ontstaan. Bij het voornemen is de kwaliteit van groot belang en wordt voorzien in een hoogwaardig plan. Vanwege de monumentenstatus van de bestaande panden, is het plan ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor advies. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gebiedsprofiel.

De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

- Landschap en cultuurhistorie: een belangrijke opgave is het beschermen, versterken en leefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving. In het plangebied bevindt zich een rijksmonument. Bij de beoogde realisatie van woningen zal daarom in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getreden worden;
- Ruimte en verstedelijking: een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Omdat het voorliggende bestemmingsplan niet aangemerkt hoeft te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.2.3), is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.
- Wonen: naast zorgvuldig ruimtegebruik vindt de provincie het belangrijk dat er voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving beschikbaar zijn. Deze opgave is erop gericht dat de woonbehoeften van verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft de beschikbaarheid van passende woningen als de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving. Voorliggend bestemmingsplan maakt een beperkt aantal nieuwe woningen mogelijk.

De toevoeging van vier extra woningen past binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (15 maart 2022)

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Omgevingsvisie en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Ter plaatse van dit bestemmingsplan zijn vooral de onderdelen Regionale waterkering, Ruimtelijke Kwaliteit en beschermingscategorieën en cultureel erfgoed van belang.

Regionale waterkeringen (artikel 6.2.2)

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van regionale waterkeringen. In de Omgevingsverordening zijn diverse regionale waterkeringen aangeduid. In de volgende afbeelding is de regionale waterkering direct ten zuiden van het plangebied weergegeven. Deze waterkering is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', waarmee de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen.



Afbeelding: uitsnede Kaart 3 Omgevingsverordening 'Regionale waterkeringen'

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling indien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de

aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Van deze regel zijn uitzonderingen mogelijk.

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 1. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 2. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zoals dat hier het geval is, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Het bestemmingsplan voorziet in vier extra woningen binnen een reeds bestaand woonperceel in een bestaand bebouwingslint. Voorafgaand aan de nieuwbouw wordt een deel van de huidige opstallen gesloopt. Dit voornemen past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Door het voornemen wordt het in het plangebied aanwezige monument zorgvuldig gerenoveerd en wordt de rommelig ogende bebouwing zonder waarde gesloopt en vervangen door hoogwaardige bebouwing. Hierdoor verbetert ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De ontwikkelingen zijn ook in overeenstemming met artikel 6.9a (zie hieronder).

Beschermingscategorie 3 Buitengebied (Artikel 6.9a)

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Het bestemmingsplan voorziet in vier extra woningen op een bestaand woonperceel. Hierdoor wordt de openheid en het groene karakter van het landschap niet aangetast. Het perceel bevindt zich in een bestaand bebouwingslint en voegt zich hier goed in. Voorafgaand aan de nieuwbouw worden diverse opstallen gesloopt. Hierdoor is er geen nadelig effect op het landschap.

Cultureel erfgoed, bescherming molenbiotop (artikel 6.25)

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotop van traditionele windmolens, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal

staande wiek;

2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In afwijking van het voorafgaande is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- c. een ontwikkeling binnen een molenbiiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
- d. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiiotoop, mits de molen en de molenbiiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Het plangebied bevindt zich op meer dan 110 meter afstand van het Dekkermolentje. Gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (circa 6 meter) en de afstand van meer dan 100 meter, resulteert dat in een mogelijke bouwhoogte van circa 7 meter. Hieraan wordt niet voldaan. De overschrijding is echter aanvaardbaar, omdat zich reeds diverse bebouwing met vergelijkbare bouwhoogten tussen bedoelde molen en het onderhavige plangebied bevinden. Hierdoor heeft de nieuwbouw geen effect op de molen.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zijn niet in strijd met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan de punten 1 en 4 van de kernbeslissingen. Met de ontwikkeling van vier extra woningen op een bestaand woonperceel levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de woonbehoefte binnen de regio. Tevens wordt de groen-blauwe structuur niet uit het oog verloren. Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.4.2 Regionale Woonagenda 2023

De Regionale Woonagenda 2023 is op 28 juni 2023 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld.

De woningmarkt kenmerkt zich de afgelopen jaren door grote tekorten, hoge koopprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Steeds meer mensen hebben moeite bij het vinden van een

passende woning. Hierbij spelen ook veranderende woonbehoeften een belangrijke rol. Met de Regionale Woonagenda 2023 probeert Holland Rijnland die tendensen om te buigen.

De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. Die afspraken gaan over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

Het vertrekpunt is de Regionale omgevingsagenda, waarin afspraken zijn gemaakt die een relatie hebben met het wonen. Dit wordt gezien als staande afspraken waarop voortgebouwd wordt. Het gaat om volgende afspraken met betrekking op woningbouw uit de Regionale omgevingsagenda:

- Primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030. De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland. Dit betekent dat secundair wordt ingezet op extra woningbouw in of nabij de kernen. Hierbij is het wel van belang dat de kernen vitaal blijven. Beperkte extra woningbouw blijft mogelijk primair voor de lokale behoefte;
- Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus;
- Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;
- Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
- Gekozen wordt voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en de dorpsranden te sparen. De woningbehoefte is alleen binnenstedelijk in subregio's noord en oost niet altijd meer op te lossen;
- Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, worden daarom de kansen benut die er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van "landschapsplannen" kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.

Centraal in de Woonagenda staan de volgende punten:

- Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren door zachte plannen hard te maken en nieuwe plannen toe te voegen;
- Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen
- Meer ruimte voor aandachtsgroepen
- Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Onderhavig plangebied bevindt zich in de subregio Oost. Hier wordt een woningbehoefte geschat van 9.500-11.000 woningen (zie volgend tabel).

Subregio	Bandbreedte
Noord	6.500 – 7.500
Oost	9.500 – 11.000
West	12.000 – 15.500
Totaal Holland Rijnland*	ca 30.500

Tabel: Woningbehoefteraming naar subregio

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in vier extra woningen. Uit de Woonagenda blijkt dat er nog veel ruimte en behoefte is voor extra woningen. Er wordt nu niet voorzien in sociale woningen, maar het is ook van belang om kwalitatief hoogwaardige duurdere woningen aan de woningvoorraad toe te voegen,

zodat mensen vanuit goedkopere woningen door kunnen stromen er hierdoor ook weer goedkopere woningen vrijkomen voor nieuwe bewoners. Er wordt hierdoor ook voorzien in een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Regionale Woonagenda.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. In 2021 is de Omgevingsvisie op een aantal gebieden nog concreter gemaakt. Zo zijn de belangrijke uitgangspunten van de verschillende gebiedstypen nog verder uitgewerkt. In januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld.

In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. Met de omgevingsvisie wil de gemeente borgen wat goed gaat en inzetten op verdere vernieuwing en ontwikkeling waar dit nodig is. Per onderwerp zijn opgaven weergegeven en is aangegeven met welke doelen de gemeente deze opgaven wil bereiken.

Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld, met bijbehorende kenmerken en waarden.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebiedstype 'Buitengebied - Veenweide' en binnen de subgebiedstypen 'Wijde Aa Zone' en 'Agrarische linten'.

'Buitengebied - Wijde Aa Zone'

Vanaf Leiderdorp tot aan Nieuwkoop loopt een lang recreatielint waarbij de verbinding tussen water en land voorop staat. Dit lint loopt langs de zuidoever van de Does, de Kromme Does, de Wijde Aa, het Braassemmeer en de Leidsche Vaart. Het is een doorgaande recreatieroute voor fietsers en wandelaars, met bijbehorende voorzieningen. Zo zijn er horecagelegenheden in de dorpen. De Wijde Aa zone maakt onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland en heeft daardoor een belangrijke functie als ecologische verbindings-zone. Binnen de Wijde Aa zone is dan ook (extra) ruimte voor natuur(ontwikkeling).



In eerste instantie wil de gemeente hier de biodiversiteit die het gebied kenmerkt behouden en herstellen. Op de lange termijn wil men deze biodiversiteit vergroten. Daarnaast wil men het bestaande

recreatielint behouden, waarbij de verbinding tussen water en land voorop staat.

Uitgangspunt hierbij is dat incidenteel agrarisch bedrijf een volwaardige recreatieve tweede bedrijfstak kan voeren als dit het waardevolle en open landschap niet schaadt. In principe is er geen ruimte voor ontwikkelingen in bestaande ecologische verbindingzones die een negatieve impact hebben op de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit.

'Buitengebied - Agrarische Linten'

In het buitengebied zijn er enkele linten die door de jaren heen zijn ontstaan en zich onderscheiden van het open landschap door een hogere bebouwingsdichtheid. Naast de agrarische activiteiten kennen ze ook woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen. Linten die onder dit sub-gebiedstype vallen zijn: Ofwegen, Van Klaverweijdeweg (plangebied), Zuidweg, Willem van der Veldenweg, Herenweg en Boekhorsterweg. Deze selectie van linten is voornamelijk gemaakt op basis van de kaart 'Transformeren, herstructureren en verdichten' van het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in vier extra woningen op een kavel dat reeds een woonbestemming heeft. De locatie maakt onderdeel uit van een bestaand lint, waar naast de agrarische activiteiten ook al woon-, bedrijfs- en recreatieve bestemmingen aanwezig zijn. De toevoeging van de extra woningen op een bestaand woonperceel is dan ook niet in strijd met de visie.

Woningbouw

Kaag en Braassem is een gemeente met aantrekkelijke kernen in het Groene Hart, die zich onderscheidt van andere gemeenten door haar unieke ligging en woonmilieus. Maar de druk op de woningmarkt is groot. Op dit moment zit de woningmarkt vast. Ouderen blijven langer in een grote woning wonen, omdat een kleinere woning niet beschikbaar is of omdat de huurlasten van de nieuwe woning te hoog zijn. Starters kunnen (vervolgens) niet of nauwelijks een woning kopen en worstelen zodoende ook met de betaalbaarheid van woningen. Deze doelgroep blijft daarom ook langer in een sociale (huur)woning zitten dan gewenst. In theorie is binnen Kaag en Braassem het aandeel sociale woningen in evenwicht met het aandeel huishoudens dat hier qua inkomen op aangewezen is. Echter, feitelijk wonen er in ongeveer 40% van de sociale huurwoningen huishoudens die inmiddels een inkomen hebben boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning.

Om het woningtekort op te lossen, moeten er keuzes gemaakt worden zoals: 'inbreiden of uitbreiden?' en 'wel of geen hoogbouw?'. De gemeente ziet de volgende opgaven die bovendien niet los van elkaar kunnen worden gezien:

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

De gemeente heeft de doelstelling gesteld om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw: 25% sociale huur en 5% sociale koop. Echter, vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (11 woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom wordt bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw 'afgekocht' door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Met dit geld kan het fonds sociale woningbouwprojecten faciliteren door bijvoorbeeld grond te kopen of corporaties te

helpen tot een sluitende exploitatie te komen.

De gemeente hanteert bij woningbouwprojecten een aantal specifieke uitgangspunten. De specifieke uitgangspunten vormen een kader voor nieuwe ontwikkelingen en zijn een kapstok voor het opstellen van het omgevingsplan. Op dit moment is het grondgebied binnen de gemeentegrenzen nog onderverdeeld in een vijftiental bestemmingsplannen (kleine postzegelplannen niet meegerekend). In bestemmingsplannen is voor de gehele gemeente vastgelegd wat de gebruiks- en bouwregels zijn. Die regels kunnen voor elk bestemmingsplan net iets anders zijn. Met de invoering van de Omgevingswet worden uiteindelijk al die losse bestemmingsplannen omgezet naar één omgevingsplan en zal in de toekomst gewerkt worden met een onderverdeling van de gemeente in gebiedstypen (zie hiervoor). Bij de uitgangspunten gaat het om het rekening houden met de omgeving (milieu en omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 4 van deze toelichting), nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van een gebied, er dient ruimte te zijn voor recreatie en bedrijvigheid (bijv. bed & breakfast of bedrijf of beroep aan huis). Daarnaast verdient ook het aspect duurzaamheid in relatie tot de fysieke omgeving voldoende aandacht.

Het bestemmingsplan voorziet in vier extra vrije sector koopwoningen. Dit past bij het streven van de gemeente om naast een uitbreiding van het woningaanbod ook te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Gebleken is dat reeds 40% van de huurders van een sociale huurwoning al boven de inkomensgrens zit. In dit bestemmingsplan wordt ook rekening gehouden met de uitgangspunten voor woningbouw. De extra woningen passen binnen de omgeving en hebben geen negatief effect op het milieu en de omgeving. De woningen worden duurzaam gebouwd, waarbij de woningen grotendeels binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd en in het geval van de nieuwbouwwoning in de plaats van de aanwezige bijgebouwen zonder waarde. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw per ontwikkeling, zal er een bijdrage gestort worden in het sociale vereveningsfonds.

3.5.2 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de karakteristieke gebieden, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Op de welstandskaart staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw.

Voor het voorliggende bestemmingsplan betekent dit dat er vanwege het aanwezige rijksmonument een welstandstoets aan de orde is. Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en die heeft door middel van een advies d.d. 13 november 2023 laten weten akkoord te zijn met de nieuwe invulling van het plangebied.

3.5.3 Duurzaamheidsagenda Kaag en Braassem 2016-2020

In de duurzaamheidsagenda Kaag en Braassem 2016-2020 worden de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. De eerste ambitie betreft samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid. De tweede ambitie heeft betrekking op de inhoud en gaat over energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie. Zo is de ambitie dat de gemeente in 2040 energie neutraal is, vervoerswijzen die het minst belastend zijn voor het milieu gestimuleerd worden, 75% van het huishoudelijke afval gescheiden wordt, nieuwbouw energieneutraal is (nul-op-de-meter woningen) en bij bestaande bouw wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement, er samen wordt gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van natuur en in het verlengde daarvan het vergroten van betrokkenheid van bewoners, bedrijven en organisaties bij de waarde van groen. Onderhavig bestemmingsplan past binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

Gasloos bouwen is uitgangspunt van de nieuwbouw. De nieuwbouw zal volgens bouwbesluit voldoen aan de huidige normen wat betreft duurzaamheid en energiezuinigheid. Diverse bouwkundige en installatietechnische maatregelen zullen in het ontwerp worden meegenomen om te voldoen aan de actuele normen. Zo worden op de nieuwbouw zonnepanelen geplaatst. In de bestaande bebouwing worden warmtepompen geplaatst. De mogelijkheid om op het zomerhuis zonnepanelen te plaatsen

wordt nog onderzocht.

3.5.4 Nota Parkeernormen 2018

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die op 15 maart 2018 in werking is getreden. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het doel hiervan is te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

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

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, zal de parkeerbehoefte op de openbaar ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen te hanteren wil de gemeente enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen.

De Nota Parkeernormen 2018 heeft geen betrekking op bestaande situaties en is dan ook niet bedoeld om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Nieuwe ontwikkelingen wel. Dat betekent dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen getoetst worden aan de nota. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. In artikel 11.2 is een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen. Zie verder ook paragraaf 4.4. Er wordt voldaan aan de nota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieu effect rapportage

4.2.1 Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden, zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen dan voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betrof het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerpbesluit;
- het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen bekend worden gemaakt;
- het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

4.2.2 M.e.r. en m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet met een toename van vier reguliere woningen niet in een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het plan blijft ook ver onder de drempel van 2.000 woningen. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt voldoende aangetoond dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Vormvrije m.e.r.-beoordeling of het uitvoeren van een MER is niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

4.3 Wegverkeerslawaaï

4.3.1 Toetsingskader

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- railverkeerslawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd wordt. Op de aspecten wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt hier nader ingegaan.

4.3.2 Onderzoek

In oktober 2023 is door onderzoeksbureau M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1). Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

Wegverkeer

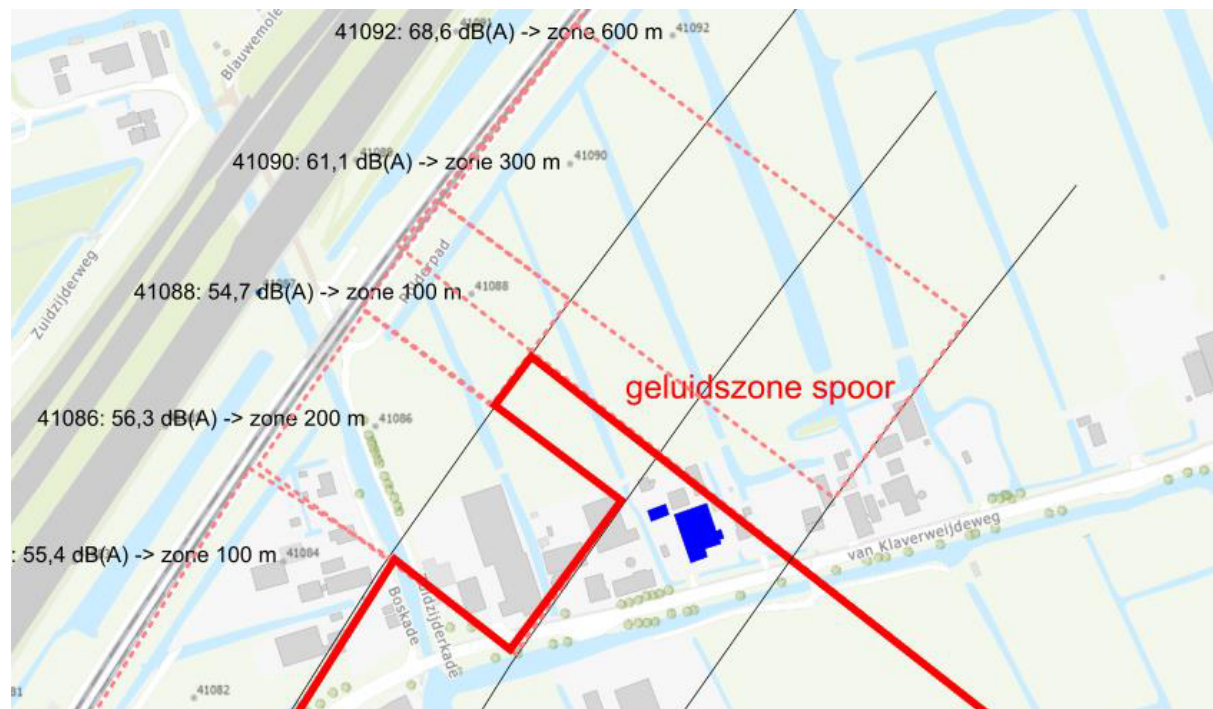
Uit de berekeningen blijkt dat bij alle woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai. Er is afhankelijk van de woning sprake van een overschrijding vanwege de rijksweg A4 en de Van Klaverweijdeweg. De geluidsbelasting vanwege de rijksweg A4 is maximaal $L_{den} = 53$ dB, vanwege de Van Klaverweijdeweg is dit eveneens maximaal $L_{den} = 53$ dB. Er zijn hogere waarden nodig.

Bron- en overdrachtsmaatregelen aan de rijksweg A4 worden niet doelmatig geacht. Een bronmaatregel aan de Van Klaverweijdeweg is mogelijk, maar hier kunnen bij de gemeente bezwaren bestaan wat betreft beheer en onderhoud. Overdrachtsmaatregelen passen niet binnen het wegprofiel van de Van Klaverweijdeweg.

De situatie voldoet aan het gemeentelijke geluidsbeleid.

Spoor

Het plangebied is buiten de geluidszone van het spoor gelegen, zoals hieronder wordt geïllustreerd. De zonebreedte hangt af van het geluidsproductieplafond op de registerpunten. De situatie is hier complex met verschillende zonebreedtes van 100, 200, 300 en 600 m die elkaar overlappen. In de onderstaande figuur zijn de aan te houden zonebreedtes (gestippeld in rood) resulterende zone (in rood) en het bouwplan (in blauw) aangegeven.



Afbeelding: geluidszone van het spoor

4.3.3 Conclusie

Er dient voor de nieuwe woningen een hogere waarde van 53 dB door het bevoegd gezag vanwege het verkeer op de A4 en de Van Klaverweijdeweg vastgesteld te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt via de huidige ontsluitingsweg (Van Klaverweijdeweg) ontsloten. Aan de verkeersstructuur van de omgeving veranderd hierdoor niets. Wel voorziet het plan in een extra inrit (zie volgende afbeelding). Deze is goed inpasbaar in de omgeving.



Afbeelding: nieuwe inrit en verdeling parkeerplaatsen in het plangebied

Hiervoor zal een inritvergunning aangevraagd moeten worden. De inrit is bedoeld voor een van de vier woningen. De toename van het aantal verkeersbewegingen en het effect op de bestaande weg is nihil. Dat geldt ook voor de vier beoogde woningen samen. De verkeersproductie is verwaarloosbaar en heeft geen relevant effect op de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen in de omgeving.

4.4.2 Parkeren

Parkeren zal op maaiveld op eigen terrein worden opgelost. Voor het perceel met nieuwe woningen wordt voor de vier beoogde woningen voorzien in 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is een gemiddelde parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). Voor het perceel met de bestaande woning op nr. 19a is ook voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (bestaande situatie).

4.4.3 Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

4.5 Water

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

4.5.1 Toetsingskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Kaderrichtlijn water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-stille principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Onderdeel van het Rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Toetsingscriteria in de watertoets zijn: veiligheid, regionale- en lokale wateroverlast, rioleringssysteem, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur (Handreiking watertoets, 2003).

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

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

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig

kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

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

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

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

Op 13 mei 2020 is de Keur2020 vastgesteld en op 1 juni 2020 in werking getreden. 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 (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>).

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van verhard oppervlak plaats vindt met een omvang van meer dan 500 m², dan dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitloogbare bouwmaterialen en het vermijden van vervuilde

activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven wil 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.

4.5.2 Plangebied

Voor de ontwikkellocatie geldt, dat het bestaande hoofdgebouw een oppervlak van 323 m² heeft en het zomerhuis 233 m². De overige bebouwing heeft een oppervlak van in totaal circa 405 m². In totaal is dat 961 m². Hiervan zal circa 319 m² gesloopt worden. Daarnaast wordt één nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlak van circa 80 m². Het totale bebouwde oppervlak bedraagt dan circa 722 m². Hierdoor zal de verharding met circa 239 m² afnemen. Er wordt niet voorzien in ondergrondse bebouwing.

Aan de zuidrand valt een kleine strook binnen het invloedsgebied van een regionale waterkering. Hier is een dubbelbescherming opgenomen en er wordt ter plaatse niet voorzien in bebouwing. Binnen deze zone wordt wel voorzien in een nieuwe inrit. Indien het een dam met een duiker wordt, dient men rekening te houden met extra voorschriften zoals deze zijn opgenomen in de uitvoeringsregels 3, 4 en 5 van de Keur2020.

4.5.3 Wateroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft het hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven akkoord te zijn met dit bestemmingsplan, mits een aantal punten worden aangepast. Dit is gedaan.

De waterhuishoudkundige belangen zijn door dit bestemmingsplan niet in het geding. Voor een deel van de werkzaamheden (nieuwe inrit) is waarschijnlijk wel een watervergunning nodig.

4.5.4 Conclusie

De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de waterhuishouding.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

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

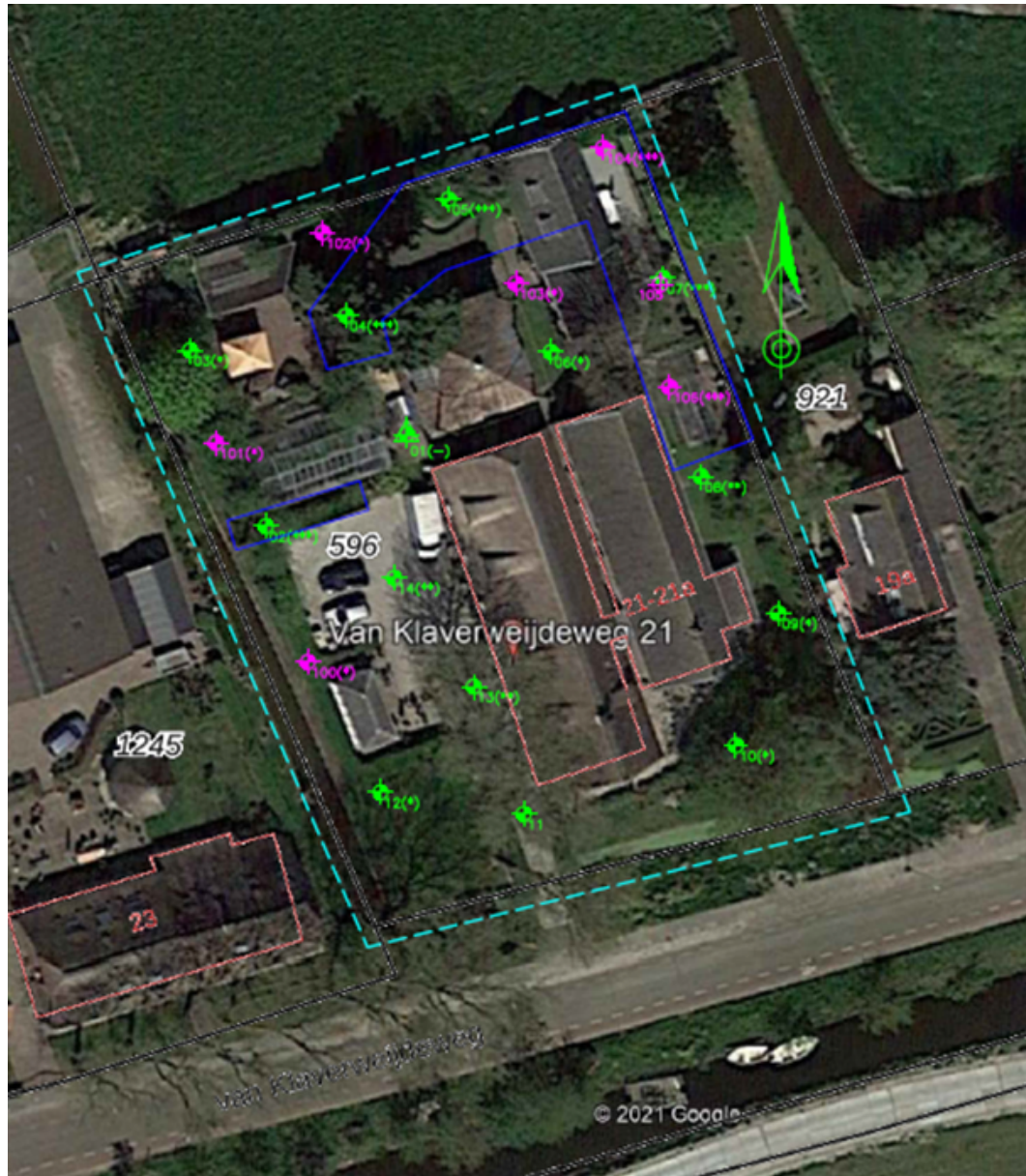
4.6.2 Onderzoek

Bodem

In mei 2021 is door onderzoeksbureau Milieutechniek ZVS Eemnes BV voor de ontwikkellocatie een

verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2).

Het terrein wordt ontsloten door een met grind verharde oprit. Onder dit grind is geen puinfundatie aangetroffen. Lokaal is bij boring 13 (zie volgende afbeelding) in het traject 0,2-0,5 m-mv kolengruis als bijmenging (matig) opgemerkt. De grond is ter plaatse matig verontreinigd met nikkel en licht met kobalt, koper, zink, molybdeen en lood. Gezien de resultaten van de overige boringen is de grond als gevolg van deze bijmenging niet meer verontreinigd dan de rest van het perceel. Nader onderzoek naar deze vermoedelijke putbron is niet noodzakelijk.



	Boring met nummer		Onderzoekslocatie		Overschrijding achtergrondwaarde bovengrond
	Peilbuis met nummer		Bebouwing		Overschrijding vm. criterium nader onderzoek
	Boring nader onderzoek		Sterk verontr. grond		Overschrijding interventiewaarde bovengrond

Afbeelding: meetpunten (bijlage 2 van het onderzoeksrapport)

De bovengrond op het perceel is ter hoogte van boringen 2, 4, 5 7, 104 en 106 sterk verontreinigd

bevonden met zware metalen. Hiernaast zijn boringen 8, 13 en 14 matig verontreinigd met zware metalen. Ook de ondergrond van boring 101 is (nog) matig verontreinigd. Deze boringen zijn alle verricht op het noordelijk deel van het perceel. Mede vanwege een wisselende samenstelling van de verhoogde metalen wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'heterogeen' verdeelde verontreiniging. Mogelijk is er in het verleden verontreinigde grond aangebracht op de locatie. Hoewel in de verkennende fase van het onderzoek globaal werd geraamd dat de bovengrond (0,5 m-mv) over een oppervlakte van circa 1.200 m² sterk verontreinigd was, is het oppervlak waarin sterke verhogingen voorkomen door het nader onderzoek geraamd op circa 500 m². De verontreiniging is in de diepte afgeperkt en komt vanaf 0,5 meter diepte niet in sterke mate voor. Feit blijft dat ook bij deze omvang nog steeds sprake is van een 'ernstig geval' van bodemverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming. Opgemerkt moet worden dat als gevolg van de aanwezige gebouwen dit een ruwe schatting is.

Met de resultaten van beide onderzoeken is een risicobeoordeling middels sanscrit uitgevoerd (zie bijlage 6 van het rapport). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een spoedeisend geval van grondverontreiniging. Op het moment dat er grondwerk of bouwactiviteiten plaatsvinden op het perceel kan de aanwezigheid van de verontreiniging wel leiden tot een plicht om (een deel) te saneren. Aan de hand van de aanvullende PFAS analyse blijkt de grond toepasbaar.

Het grondwater is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, barium en xylenen. Omdat het grondwater, in afwijking op de richtlijnen, direct na plaatsing is bemonsterd zijn deze resultaten niet onder certificaat verkregen. De verhogingen kunnen het gevolg zijn van de direct monstername en het troebel zijnde watermonster.

Met het onderzoek is de hypothese 'verdacht' bevestigd. Bodemsanering is voor een deel van de locatie aan de noordrand nodig.

4.6.3 Conclusie

Vanwege de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal vooraf aan de woningbouw bodemsanering uitgevoerd worden. Voor de nieuwbouwlocatie dient voorafgaand aan de bouw ook aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Na uitvoering van de bodemsanering is de locatie geschikt voor de beoogde woningbouw. Met de gemeente Kaag en Braassem is afgesproken dat nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een saneringsplan opgesteld zal worden en de benodigde vergunningen en meldingen aangevraagd en gedaan zullen worden.

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Toetsingskader

Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag geratificeerd en geïmplementeerd in de Monumentenwet. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Bij ruimtelijke ingrepen worden de archeologische belangen in een vroeg stadium in de planvorming betrokken. Uitgangspunt bij de zorg voor archeologische waarden is het behoud in de bodem ter plekke en planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen. Verder geldt het "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Cultuurhistorie

Ter uitvoering van de eerste pijler van modernisering van de Monumentenwet (MoMo) is onder andere het

Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er met deze wetgeving voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

4.7.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente is het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Deze is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Vanwege de verwachten archeologische waarden dient bij bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dat is hier niet het geval. De nieuwe wagenschuur heeft een oppervlak van circa 80 m² en er wordt niet voorzien in ondergrondse bebouwing. Archeologisch onderzoek is niet nodig. De aanwezige dubbelbestemming zorgt voor voldoende bescherming.

Cultuurhistorie

De bestaande gebouwen van de voormalige boerderij 'Hoogstede' zijn aangemerkt als een Rijksmonument (Monumentnummer: 509924 Hoogstede) en hierdoor beschermd.

De voormalige boerderij 'Hoogstede' is in 1887 als langhuistype gebouwd met daarbij door een tussenlid verbonden, bijbehorend, zomerhuis, beide in een aan het Eclecticisme verwante stijl met elementen van de Neo-Renaissance en Chaletstijl. De overige bijgebouwen, waaronder op het achtererf een rietgedekte hooiberg (vierroeder), karnhuis en schuur, zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang. Blijkens een stichtingssteen rechts van de entree is de eerste steen gelegd door W. v.d. Lans en C. v.d. Salm. De architectuur kenmerkt zich enerzijds door de toepassing van kleurig siermetselwerk en anderzijds door de met snijwerk uitgevoerde windveren. Karakteristiek voor de bouwperiode is ook de toepassing van zogenaamde 'engelenramen', die vooral in de streek van de Oude Rijn en Hollandsche IJssel is toegepast. In het achterhuis, tussen woon- en stalgedeelte is een deel van de werkkeuken bewaard gebleven.

De panden liggen in de Hoogmadesche Polder, langs een met voornamelijk 19^{de}-eeuwse boerderijen bebouwde uitvalsweg ten westen van de dorpskern van Hoogmade. Op een vrijwel rechthoekige kavel (onderdeel van Middeleeuwse strokenverkaveling) ligt de voormalige boerderij met het ten oosten ervan gelegen zomerhuis met hun voorgevel naar de weg gericht. Het zomerhuis is daarbij teruggedrooid ten opzichte van het woongedeelte van de boerderij. Rondom de voormalige boerderij en het zomerhuis is het erf bestraat. Voor de voorgevel van het woongedeelte staan twee leilinden. Verder bestaat de erfinrichting aan voor- en achterzijde uit een gazon en staan verspreid op het erf diverse loofbomen en heesters. Het erf wordt aan de zuidzijde begrensd door een sloot, evenwijdig aan de openbare weg. De hoofdtoegang tot het erf bestaat uit een (van een duiker voorziene) dam met een smeedijzeren toegangshek, die buiten de bescherming valt. Aan de oost- en westzijde bevinden zich eveneens smalle slootjes. Aan de noordzijde gaat het erf over in weiland.

Boerderij met zomerhuis van het langhuistype, elk op een rechthoekig grondplan en met elkaar verbonden door een tussenlid. Ze bestaan elk uit één bouwlaag en een zolderverdieping, dat aan de achterzijde is afgewolfd. De boerderij is gedekt met riet en heeft gesmoorde nokvorsten; het zomerhuis gesmoorde platte Friese pannen. Het rechter dakschild van het woongedeelte heeft een klein dakvenster onder een opgelicht dakschild. De nokrichtingen van beide bouwlichamen lopen evenwijdig aan elkaar en staan haaks op de weg. Het zomerhuis ligt iets terug ten opzichte van het woongedeelte van de boerderij.

De gevels zijn opgetrokken in grauwe baksteen in kruisverband met aan de onderzijde getoogde strekken en segmentbogen boven de deuren en vensters. In de beide voorgevels zijn diverse sierende elementen van gele steen, zoals de sierbanden en de aanzet- en sluitstenen van de strekken. De plint van het woongedeelte bestaat uit grijs pleisterwerk. De vensters van de beide woongedeelten bevatten

merendeels zesruitsschuiframen. De lichtgetoogde stalvensters zijn, evenals de keldervensters voorzien van diefijzers en zijn afgehangen met in rood-groen zandlopermotief beschilderde luiken.

De symmetrisch ingedeelde voorgevel van het gedeeltelijk onderkelderde woongedeelte (zuid) van de boerderij is een puntgevel met hoeklisenen en een middenrisaliet, rijk versierd met sierbanden, deels uitgevoerd met geblokt motief. De entree deur in het midden is een paneel deur met tweeruits bovenlicht met rechts daarvan een stichtingsteen. Aan weerszijden hiervan bevindt zich een zesruitsschuifraam, waarbij zich onder het rechter een tweeruits keldervenster met diefijzers bevindt. Op de verdieping bevindt zich in het midden een engelenraam onder een keperboog. De zij- en bovenlichten zijn voorzien van diagonaalgeplaatste roedenverdeling. Aan weerszijden ervan is de gevel verlevendigd met driehoekig siermetselwerk. De houten windveren zijn uitgevoerd met een geschulpt motief en ter plaatse van de onderste makelaars versierd met een opengewerkt motief. In de topmakelaar staan het Latijnse kruis, het anker en het hart (symbolen voor geloof, hoop en liefde). De linker zijgevel (west) heeft van rechts naar links drie schuiframen, één houten deur met tweeruits bovenlicht naar de werkkeuken en vier stalvensters. De rechter zijgevel (oost) heeft van links naar rechts: twee keldervensters, één hoog in de gevel geplaatst (schuifraam), een klein tussenlid en drie stalvensters. In het kleine tussenlid bevindt zich aan weerszijden een deur met keperboogvormig bovenlicht. In de symmetrisch ingedeelde achtergevel (noord) wordt een centrale dubbele stal deur geflankeerd door twee enkele deuren (vm. mestluiken). Op de verdieping zijn in het midden zolderluiken geplaatst, voorzien van een keperboogvormig bovenlicht met diagonaal geplaatste roeden.

Het zomerhuis heeft een iets korter en smaller rechthoekig grondvlak dan de boerderij, maar de rooilijn van de achtergevels sluiten wel op elkaar aan. De symmetrisch ingedeelde voorgevel is dan ook iets kleiner dan de voorgevel van het woongedeelte, maar heeft verder een vergelijkbare gevelindeling en detaillering, met dien verstande dat zich ter plaatse van de centrale entree deur een schuifraam bevindt. De linker langsgevel (west) heeft een segmentbogig stalvenster en een deur.

Tegen de rechter zijgevel (oost), waarin zich enkele rechthoekige stalvensters bevinden, is aan de voorzijde (zuid) een spoelhok onder een lessenaarshok uitgebouwd, welke reikt tot de sloot. De beide kopgevels hebben een houten deur; de langsgevel een segmentbogige stal deur. De symmetrisch ingedeelde achtergevel (noord) heeft een centrale stal deur geflankeerd door twee segmentbogige ijzeren stalvensters. Op de verdieping zijn in het midden een zolderluiken geplaatst, voorzien van een keperboogvormig bovenlicht met diagonaal geplaatste roeden.

In de voormalige werkkeuken, gelegen tussen de stal- en het woongedeelte van de hoofdmassa zijn nog de oorspronkelijke klinkerbestrating, een koelbak, granito aanrecht en een schouw aanwezig. De driebeukige indeling van het stalgedeelte met standvinken is grotendeels oorspronkelijk. Er bevinden zich ondermeer enkele voedertroggen.

Het vrij vormgegeven zomerhuis bezit de oorspronkelijke balkenzoldering met consoles en een kleine schouw.

De monumentale bebouwing is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorischewaarde als voorbeeld van een merendeels gaaf boeren erf uit het eind van de 19^{de} eeuw met een voor Midden-Holland en meer specifiek de Rijnstreek karakteristieke langhuisboerderij en daarbij behorend zomerhuis. Het boeren erf geeft een representatieve indruk van de totale inrichting van een boerderij uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw.

De boerderij is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als een representatief voorbeeld van agrarische bouwkunst met een rijke vormgeving in een aan het Eclecticisme verwante stijl met elementen van de Neo-Renaissance en Chaletstijl. De bouwkundige onderdelen zijn gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

De boerderij heeft situationele waarde vanwege de ligging in het open polderlandschap aan een ontginningsas waaraan voorts nog eveneens voornamelijk uit de 19^{de} eeuw daterende boerderijen liggen.

Bouwhistorische verkenning

Door Choufour, bureau voor architectuur en bouwhistorie, is een bouwhistorische verkenning gemaakt, waarin veel duidelijkheid wordt geschept over de historische ontwikkeling van het perceel (zie Bijlage 3).

In het rapport is onder andere aangegeven dat de bestaande hooiberg niet origineel is, maar een variant die is herbouwd. De boerderij, en het zomerhuis, bezitten beide historische waarden. Daarnaast zijn elementen benoemd die toegevoegd of verbeterd kunnen worden. De inhoudelijke punten worden bij de definitieve uitwerking van het plan opgenomen.

4.7.3 Conclusie

Eventueel aanwezige archeologische waarden worden door de dubbelbestemming voldoende beschermd.

Het hoofdgebouw en het zomerhuis zijn van hoog cultuurhistorische waarde en daarom aangewezen als Rijksmonument. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling zal daarom ook in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgewerkt worden.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en een (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen en een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Er dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

1. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
2. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

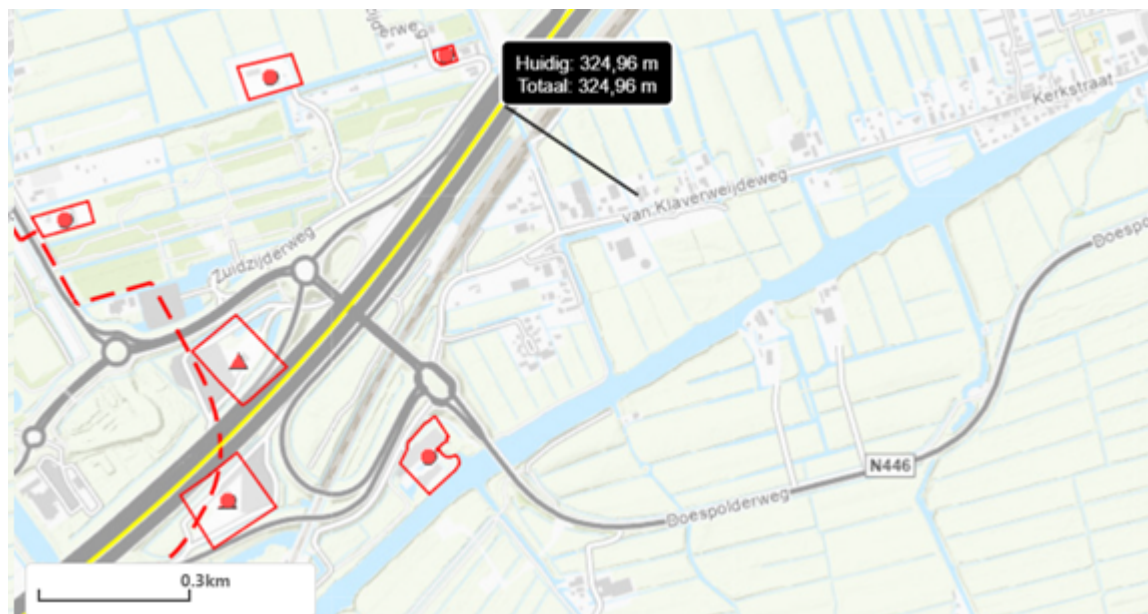
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Sinds 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal gevaarlijke stoffen van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 meter binnen de transportroute.

4.8.2 Onderzoek

Voor eventuele externe veiligheidsrisico's is de Risicokaart.nl geraadpleegd (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: uitsnede Risicokaart.nl

4.8.2.1 Transportroutes

Via de A4 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze transportroute bevindt zich met meer dan 320 meter afstand buiten de zone waar onderzoek naar externe veiligheid nodig is. De locatie bevindt zich wel binnen het invloedsgebied. Volgens art. 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het bevoegd gezag heeft de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld hierover advies uit te brengen (zie paragraaf 4.8.3).

4.8.2.2 Inrichtingen

Er bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen binnen de invloedssfeer van het plangebied.

4.8.2.3 Gasleidingen

Er bevinden zich geen relevante gasleidingen binnen de invloedssfeer van het plangebied.

4.8.3 Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio bevestigt in haar advies van mei 2022 dat zich geen EV-bronnen in en rond het gebied bevinden. Wel wordt geadviseerd om de bouwwerken te laten voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. Bij een calamiteit in de omgeving waarbij rookoverlast of toxische wolk vrijkomt is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.126, lid vier geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

De bereikbaarheid naar het plangebied (openbare weg) is volgens de Veiligheidsregio in orde.

De bluswaterwinning is niet mogelijk via een brandkraan (deze is niet in de nabijheid van het plangebied gelegen). Voor de bluswaterwinning is de brandweer afhankelijk van open water. Deze is in de vorm van de Voorwetering aanwezig en voor dit type verzorgingsgebied volgens de Veiligheidsregio acceptabel.

De opstelplaats voor het brandweervoertuig is op de openbare weg i.v.m. de wijze waarop bluswater wordt gewonnen uit de Voorwetering. Toetreding van een brandweervoertuig binnen het plangebied is niet noodzakelijk. Echter ligt de (brandweer)ingang van de nieuw te bouwen woning op meer dan 40 meter van de openbare weg. Gezien de beperkte overschrijding (50 meter), de vrijstaande ligging en het beperkter oppervlak van de woning is ook dit acceptabel. De afstand tussen de Voorwetering en de nieuwe woning is 60 meter (ter vergelijking: maximale afstand tussen blusvoertuig en brandkraan is doorgaans 100 meter). Voor nummer 21a (zomerhuis) is meegewogen dat de nieuwe inrit zorg draagt voor een korte verbindingsweg tussen de opstelplaats en de woning.

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa drie minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woningen krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.

Tenslotte wordt erop gewezen dat het opsplitsen van de bestaande woning ook betekend dat branduitbreiding tussen de diverse wooneenheden benodigd is. Gezien de monumentale status van het gebouw kan dit een bouwkundige uitdaging worden, zeker wanneer er ook eisen vanuit monumentaal oogpunt zijn. Geadviseerd wordt om dan ook vroegtijdig te starten met een (voor)onderzoek hiernaar.

4.8.4 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Toetsingskader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst

opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld binnen het wettelijke kader van de Wet milieubeheer.

4.9.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied, waar zowel bedrijven als woningen aanwezig zijn. Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich een bedrijfskavel dat relevant is voor het geluid. Daarom is in oktober 2023 door onderzoeksbureau M+P voor de beoogde nieuwe woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1).

Het voor het aspect geluid relevante bedrijf betreft een timmer- en onderhoudsbedrijf, waarbij op het terrein opslagruimtes worden verhuurd. Op basis van de door het bedrijf verstrekte gegevens is een bedrijfssituatie bepaald. Op basis van de bedrijfssituatie is een rekenmodel opgesteld en is er gerekend naar de geplande woningen.

Er is getoetst aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden van stap 2 voor gemengd gebied uit de VNG handreiking in het kader van de ruimtelijke ordening. Uit de berekeningen blijkt dat voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal optredende geluidsniveau er wordt voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en aan stap 2 van de handreiking.

Er kan worden gesteld dat er in het kader van de ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er ook voldaan wordt aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit waardoor het timmer- en onderhoudsbedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Op grotere afstand van de planlocatie bevinden zich ook nog diverse andere bedrijven, waaronder een aannemersbedrijf, een bouw- en restauratiebedrijf en een agrarisch bedrijf. Deze hebben vanwege de grote afstand geen negatieve invloed op het plangebied en worden door de nieuwe woningen ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.9.3 Conclusie

Voor de nieuw te bouwen woningen geldt, dat er geen belemmeringen zijn door bedrijven in de omgeving. Gesteld kan worden, dat in het kader van de ruimtelijke ordening er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er wordt ook voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit waardoor het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

4.10 Ecologie en stikstofdepositie

4.10.1 Toetsingskader

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel binnen als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en een rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen.

Gebiedsbescherming was in het Nederlands recht geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Per 1 januari 2017 is hiervoor de Wet Natuurbescherming in de plaats gekomen. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen. De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen het NNN zijn ook de door de Europese Unie vastgestelde Natura 2000 gebieden van groot belang.

4.10.2 Onderzoek

In juni 2022 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 4). Deze quickscan is een oriënterend veld- en literatuuronderzoek met als doel te inventariseren of de voorgenomen ontwikkelingen, activiteiten of werkzaamheden kunnen leiden tot:

- Een mogelijke overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb);
- Een negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (Wnb-gebiedsbescherming);
- Een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Een negatief effect op anderzijds beschermde natuurgebieden op provinciaal of regionaal niveau.

Gebiedsbescherming

Op grond van de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (meer dan 10 km) en de omvang van de werkzaamheden (verbouw bestaande woningen en bouw één woning) significant negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Ook andere negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn uit te sluiten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een weidevogelgebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van het onderzoek kan geconcludeerd worden, dat het plangebied geschikt is voor verschillende beschermde soorten.

Op de planlocatie kan de aanwezigheid van gierzwaluw en vleermuizen in de hooischaar, de monumentale boerderij en de woonhuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Er zijn voldoende

openingen waargenomen waar deze soorten zich kunnen vestigen. Voor deze gebouwen geldt dat een afdoend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk is. De aanwezigheid van huismus kan voor de woonhuizen, de monumentale boerderij, de schuren en het tuinhuisje niet op voorhand worden uitgesloten. Er zijn voldoende openingen waargenomen waar deze soort zich kan vestigen. Voor deze gebouwen is een onderzoek naar deze soort noodzakelijk. De aanwezigheid van uilensoorten is op voorhand uit te sluiten. Er zijn onvoldoende openingen waargenomen waar deze soort zich kan vestigen.

Na aanleiding van de hiervoor beschreven conclusies is door Els & Linde een afdoend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). Gebleken is dat er binnen de planlocatie geen nestplekken van huismussen en gierzwaluwen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de begroeiing rondom het pand. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.

4.10.3 Conclusie

Uit de ecologische quickscan is gebleken, dat aanvullend onderzoek nodig is. Dit is momenteel nog in uitvoering. Vooruitlopend is wel aangetoond dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Toetsingskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer (Wm) handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

4.11.2 Onderzoek

De realisatie van woningen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en kwalificeert als NIBM. Nader onderzoek is niet nodig.

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.12.2 Onderzoek

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Dit onderwerp vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

4.13 Duurzaamheid

Gasloze woningen is een van de uitgangspunten. Er zal voldaan worden aan de wettelijke normen en eisen (zie ook paragraaf 3.5.3).

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels en hoe de voorliggende ontwikkeling van woningen hierin wordt vertaald. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en uitleg van het plan en bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In **hoofdstuk 2** zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In **hoofdstuk 3** worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelregels en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

In het bestemmingsplan is een aantal binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen om een bepaalde mate van flexibiliteit te verkrijgen. Aan de afwijkmogelijkheden zijn voorwaarden verbonden waaraan getoetst dient te worden. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient aantoonbaar aan de voorwaarden te voldoen, waarna deze onderbouwing ambtelijk wordt getoetst.

5.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het is een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning. In dit bestemmingsplan

worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Wonen

De bestaande en de beoogde woningen zijn bestemd als Wonen. De maximum goot- en bouwhoogte wisselt per volume en staat op de verbeelding aangegeven. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt in totaal vijf.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist. De dubbelbestemming is gebaseerd op de beleidskaart archeologie van de gemeente Kaag en Braassem. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

5.4 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het betreft regelingen ten aanzien van dakkapellen en dakterrassen. Tevens is in dit artikel bepaald hoe omgegaan wordt met bestaande maten in het plangebied die afwijken van de in dit bestemmingsplan toelaatbaar gestelde maten.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor het gebruik van gronden en gebouwen die voor alle bestemmingen in het gehele plangebied gelden. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Verder zijn onder andere regels opgenomen over buitenopslag, kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders bij

een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde regels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het gaat hierbij om beperkte afwijkingen van bijvoorbeeld de bouwhoogte.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming voor archeologie aan te passen indien aangetoond is dat de veronderstelde waarden niet aanwezig zijn of in mindere mate aanwezig zijn.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen zoals die op het moment van tervisie leggen van het bestemmingsplan geldt.

5.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoekaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. De ontwikkeling bevat bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal, de locatie-eisen en de fasering is vastgelegd in een overeenkomst die voor vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten en belangen op een andere wijze verzekerd.

De gemeente Kaag en Braassem heeft met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is een planschade-overeenkomst opgenomen, wordt het kostenverhaal geregeld en worden eisen gesteld aan de locatie en fasering. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Het gaat hierbij om de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Hollands Midden.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Het advies van de veiligheidsregio is in paragraaf 4.8.3 van deze toelichting opgenomen.

Provincie Zuid-Holland

Het plan is bij de provincie aangeboden via het e-formulier. Hieruit bleek dat er geen strijdigheden zijn met provinciaal beleid en het plan niet opgestuurd hoefde te worden.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er nog een aantal tekstuele onjuistheden in het stuk stonden, zo werd verwezen naar een verouderde Keur en is per omissie aangegeven dat het plangebied ligt binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap 'De Stichtsehoogheemraadschap van Rijnland (HHR)'. Dat moet natuurlijk hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) zijn.

Verder wordt erop gewezen dat pas bij >500 m² nieuw verhard oppervlak de rekenregel van 15% compensatie geldt. Belangrijk is ook dat men rekening moet houden met de inrit welke deels in de beschermingszone van de regionale kering valt. Indien het een dam + duiker wordt, dient men rekening te houden met extra voorschriften zoals deze zijn opgenomen in uitvoeringsregels 3, 4 en 5 van de Keur2020.

Met genoemde aanpassingen heeft het hoogheemraadschap aan geen bezwaar te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is hoogstwaarschijnlijk wel een watervergunning nodig.

De toelichting is hierop aangepast. Er zal rekening worden gehouden met de regels uit de Keur2020. Indien de watervergunning nodig is, zal deze ook op tijd worden aangevraagd.

6.2.2 Participatie

Belanghebbenden worden bij het proces betrokken en er wordt de mogelijkheid geboden om een mening te geven over het plan. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter visie wordt gelegd zal de buurt hierover per brief geïnformeerd worden (binnen een straal van 150 meter).

Daarnaast is de afgelopen periode hard gewerkt aan een aangepaste opzet voor de ontwikkeling. Na diverse overlegmomenten en de nodige input/adviezen van Dorp, Stad en Land, is het plan opnieuw beoordeeld en daaruit volgt het nu voorliggende plan.

6.2.3 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

