Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan Pastoor van der Plaatstraat 36b, Rijpwetering

Toelichting

CTVISION
Adviesbureau voor Ruimtelijke Ordening

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Pastoor van der Plaatstraat 36b, Rijpwetering
Status	Vastgesteld
Opdrachtgever	Benbouw Adviezen B.V. T.a.v. de heer B. Oostdam Rijndijk 99 a 2394 AE Hazerswoude
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	14 mei 2024
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Procedure 5

1.3 Leeswijzer 6

2. Planbeschrijving 7

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Ontstaansgeschiedenis 7

2.3 Bestaande situatie 9

2.4 Toekomstige situatie 10

2.5 Verkeer en parkeren 13

3. Beleid en regelgeving 15

3.1 Rijksbeleid 15

3.2 Provinciaal beleid 16

3.3 Regionaal beleid 22

3.4 Gemeentelijk beleid 23

4. Omgevingsaspecten 27

4.1 Bodem 28

4.2 Geluid 29

4.3 Externe veiligheid 30

4.4 Bedrijven en Milieuzonering 31

4.5 Luchtkwaliteit 34

4.6 Natuur 36

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 30

4.8 Water 40

4.9 Archeologie en cultuurhistorie 43

4.10 Duurzaamheid 45

5. Juridische planbeschrijving 47

5.1 Algemeen 47

5.1 Hoofdopzet 47

6. Uitvoerbaarheid 48

6.1 Economische uitvoerbaarheid 48

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 en 36b (01-06-2022)

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 en 36b (21-06-2023)

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (09-05-2022)

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (21-03-2022)

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (20-10-2023)

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (05-05-2022)

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (19-08-2022)

Bijlage 8 Aanvullend archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (05-05-2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Pastoor van der Plaatstraat 36 in Rijpwetering staat een woning met daarachter diverse voormalige agrarische gebouwen. Deze gebouwen zijn verouderd en zijn voorzien van asbestdaken. De eigenaar gebruikt deze gebouwen niet meer en wil deze daarom slopen. Daarvoor in de plaats is de wens om twee woningen terug te bouwen. De twee woning zouden dan direct achter de bestaande woning komen te liggen. Vanwege de te beperkte afstand tot de naastgelegen veehouderij is het alleen niet mogelijk om twee woningen achter de bestaande woning te realiseren. Daarom is in 2018 voor de woning die wel op voldoende afstand komt te liggen een omgevingsvergunning aangevraagd, welke in 2021 is verleend. Deze woning komt achter de bestaande woning in de noordwest hoek van het perceel te liggen. Om toch de tweede woning te kunnen realiseren is nu besloten om de bestaande woning te slopen en op deze plek twee nieuwe woningen terug te bouwen.

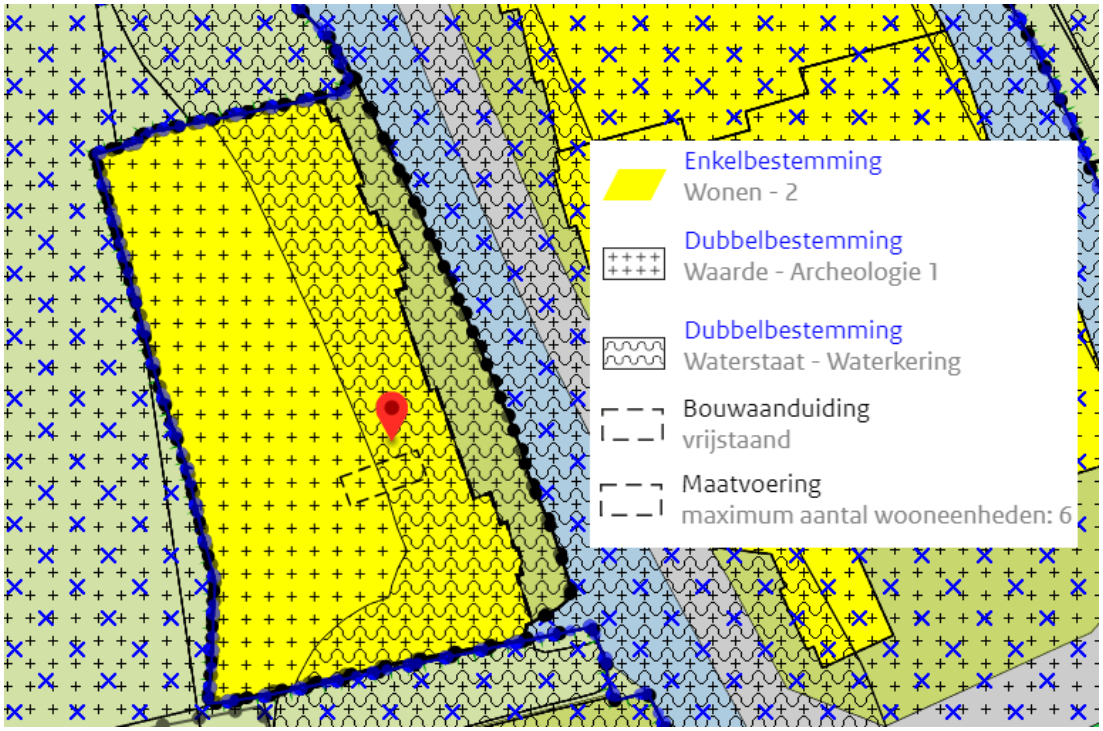
Afbeelding 1 foto bestaande situatie Pastoor van der Plaatstraat 36

1.2 Procedure

Het perceel Pastoor van der Plaatstraat 36 ligt in het geldende bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering', vastgesteld op 18 december 2017 en de 1e herziening van dit bestemmingsplan, vastgesteld op 8 april 2021. In de 1e herziening heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 6'. Met de al vergunde woning op Pastoor van der Plaatstraat 36a is sprake van 6 'bestaande' woningen. Het realiseren van nog een extra woning is hiermee in strijd. Het vervangen van de bestaande boerderij voldoet wel aan de herziening.

Naast de bestemming ‘Wonen’ is ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Op beide wordt later in dit bestemmingsplan ingegaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangepast en de aanduiding ‘vrijstaand’ wordt gewijzigd naar ‘twee-aneen’.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘1e herziening Oude Ade en Rijpwetering’

1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie, de historie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

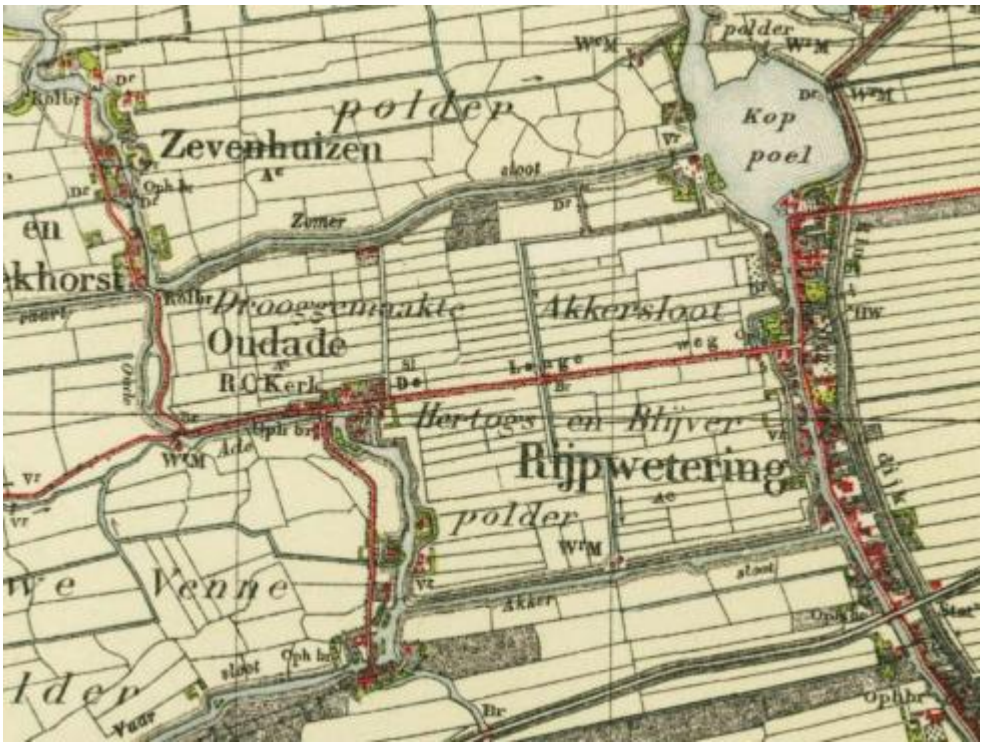
Het plangebied betreft het perceel Pastoor van der Plaatstraat 36 en 36b in Rijpwetering. Rijpwetering is een dorp in de Zuid-Hollandse gemeente Kaag en Braassem en ligt ten oosten van Leiden en ten noordwesten van Alphen aan den Rijn. Kaag en Braassem is op 1 januari 2009 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude. Rijpwetering ligt aan beide kanten van het kanaal de Rijpwetering en is één van de 11 kernen van de gemeente. De Pastoor van der Plaatstraat ligt ten zuiden van de dorpskern en vormt de verbinding met de provinciale weg N445. Het perceel ligt op ca. 90 meter van de provinciale weg. Ten westen van het perceel liggen weilanden, ten noorden en zuiden liggen woningen met ten zuiden een melkveehouderij.

Afbeelding 3 ligging plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving
Rijpwetering De kern Rijpwetering en dan met name het bebouwingslint is in de vroege middeleeuwen ontstaan op de stroomrug van een vroegere veenstroom. Het omliggende agrarische gebied is in de daaropvolgende eeuwen in cultuur gebracht. Met de groei van de Hollandse steden aan het eind van de Middeleeuwen ontstond een grote behoefte aan brandstof. Het houtaanbod werd snel kleiner en de behoefte aan turf daardoor steeds groter. Grote delen van het veenweidegebied in West-Nederland zijn toen afgegraven, vooral de gebieden op enige afstand van de rivieren, zoals de omgeving van Rijpwetering, aangezien hier het als brandstof zeer geschikte veenmosveen voorkwam.

Door deze grootschalige verveningen was een landschap vol plassen ontstaan, die veelal nog vergroot werden door afslag van de oevers op plaatsen waar de wind vrij spel had. Bewoning bleef grotendeels beperkt tot de oude hooggelegen stroomrug.



Afbeelding 4 Oud Ade en Rijpwetering omstreeks 1915 (Bron: www.topotijdreis.nl).

De Veender- en Lijkerpolder ten oosten van Rijpwetering werd in 1784 drooggemalen, de Akkerslootpolder in 1816. Zo ontstond een landschap met relatief grote hoogteverschillen. In de droogmakerijen werd een beperkt aantal boerderijen gebouwd. De landschappelijke hoofdstructuur van veenpolders, veenstromen en droogmakerijen is nog grotendeels intact. Het tracé van de oude raillijn is later gebruikt voor een wegverbinding, de provinciale weg N445 en is door de jaren heen min of meer een onderdeel van het landschap gaan vormen. De tracés van de rijksweg A4 en de HSL zijn later over de oude structuur heen gelegd en vertonen daarmee geen enkele visuele relatie. De laatste jaren is de kern Rijpwetering uitgebreid ten zuiden van de Oud Adeselaan. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft hier de laatste uitbreiding van de kern plaatsgevonden, welke de huidige zuidelijke afronding van Rijpwetering vormt.

Ruimtelijke structuur Rijpwetering

Het oude dorpslint van Rijpwetering ligt op een smalle strook bovenland te midden van diepe droogmakerijen en een deel onvergraven veengebied aan de noordwest- en zuidwestzijde. Pas recentelijk heeft aan de noordwestkant uitgroei van het dorp in een laaggelegen polder plaatsgevonden. De hooggelegen rug bestaat aan de noordkant (vanaf de Koppoel tot aan het gemaal) uit een doorgaand tweezijdig bebouwingslint, waarvan het westelijk deel mede ontsloten wordt door een hooggelegen achterweg. Aan de oostkant loopt het bebouwingslint van oudsher ver zuidwaarts door. Door de aanleg van de A4 is in dit oostelijke lint een breuk ontstaan. Het deel ten noorden van de rijksweg manifesteert zich als dorpsgebied, terwijl het deel ten zuiden van de rijksweg (buiten het plangebied) als gevolg van de opgetreden breuk zich voordoet als buitengebied. Rijpwetering wordt aan alle zijden omgeven door een open weidegebied. Het omringende polderlandschap heeft, met name aan de westkant, een hoge kwaliteit.

Aan de oostzijde is sprake van enige visuele verstoring als gevolg van de rijksweg A4, de HSL en het glastuinbouwgebied ten zuiden van Roelofarendsveen. De ruimtelijke structuur van de dorpskern wordt bepaald door de oude lintstructuur met zijn karakteristieke profiel, van west naar oost bestaande uit een achterpad, bouwsteden, wetering, rijweg, lintbebouwing en ringwater. De kern Rijpwetering heeft een zeer waardevolle historische ruggengraat. Deze bestaat uit de wetering en de begeleidende bebouwing langs de Koppoellaan, Pastoor van der Plaatstraat en de Zuidweg. Dit lint heeft een karakteristiek en asymmetrisch profiel. In het dorpse deel van het lint - grofweg langs de Koppoellaan en de Pastoor van der Plaatstraat tot aan het gemaal - is aan de overkant van de wetering bebouwing aanwezig. In zuidelijke richting neemt de bebouwingsdichtheid verder af en ontstaat een meer open karakter. Tussen de bebouwing door zijn er fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Het ruimtelijk beeld van het lint wordt aan de oostzijde bepaald door een aaneengesloten bebouwingslint met overwegend vrijstaande bouwmassa's. Vele panden hebben cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden. Het historische lint grenst aan de oostkant aan een watergang en een dijk langs het aangrenzende poldergebied. In deze zone heeft zich een gemêleerde bebouwing ontwikkeld. Deze bestaat uit recent gebouwde woningen, glastuinbouw, bedrijven etc. Deze zone heeft geen historische kwaliteiten en maakt een enigszins verrommelde indruk. De rijweg, de aangrenzende wetering en de vele in vorm variërende bruggetjes, bieden de weggebruiker een levendig beeld.

2.3 Bestaande situatie

Op het perceel staat diverse bebouwing met langs de weg een woning. De woning staat parallel aan de weg en bestaat uit 1 bouwlaag en een kap met dakpannen. Direct achter de woning staat de oude huisstal (112 m2) die gebruikt wordt als schuur. Aan de stal vast (achter de woning) staat een hooischuur (68 m2) bestaande uit metalen golfplaten en een bijna plat dak. De stal en hooischuur zijn ca. 3 meter hoger dan de woning Naast de hooischuur staat een oude grupstal (48 m2). Deze stal staat haaks op de weg en is goed zichtbaar vanaf de weg.

Afbeelding 5 vogelvluchtfoto oorspronkelijke situatie Pastoor van der Plaatstraat 36

Achterop het perceel staat een open loods met een dubbele garage (140 m2). Naast deze schuur stond een kleine paardenschuur (40 m2).

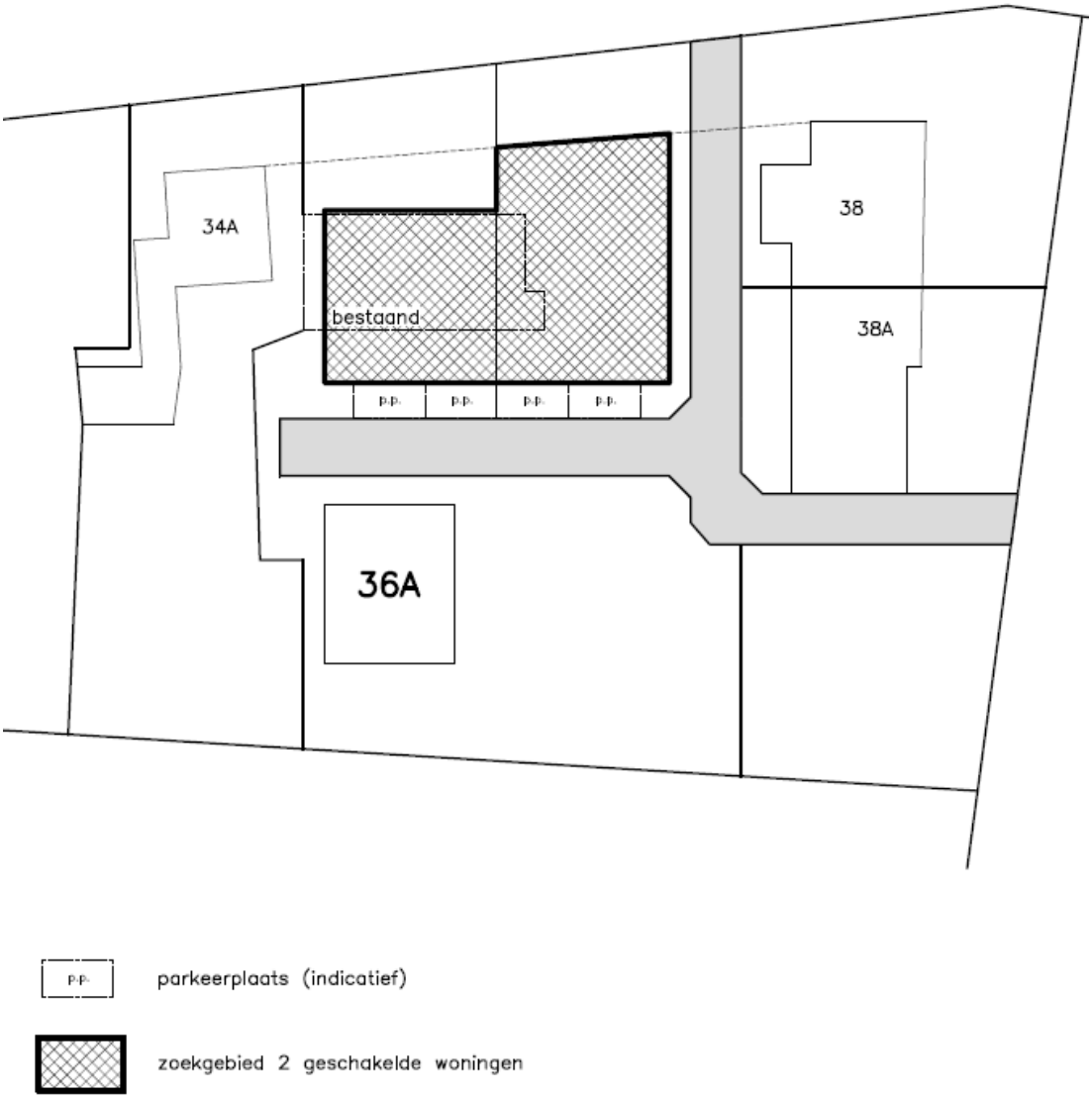
Afbeelding 6 boven: open loods met dubbele garage, onder: oude huisstal, hooischuur en oude grupstal op voorgrond

2.4 Toekomstige situatie

De voormalige agrarische gebouwen, zoals hiervoor beschreven, zijn zeer verouderd en gedeeltelijk voorzien van asbestdaken. Hierdoor oogt het perceel rommelig. Het plan bestaat daarom uit de sloop van alle gebouwen, in totaal ca. 410 m2. Daarvoor in de plaats worden twee woningen teruggebouwd. Voor één van deze woningen (nr 36a) is in 2021 al een omgevingsvergunning verleend en deze woning is al mogelijk op grond van de 1e herziening van het bestemmingsplan 'Oude Ade en Rijpwetering'. In eerste instantie bestond het plan uit het realiseren van de twee nieuwe woningen direct achter de bestaande woning, op de plek van de te slopen bijgebouwen. Vanwege de beperkte afstand tot de naastgelegen veehouderij is dit niet mogelijk. Daarom is nu besloten de bestaande boerderij te slopen en op deze plek twee woningen terug te bouwen.

De nieuwe woningen zullen aan elkaar worden gebouwd, zodat het compact blijft en de uitstraling vergelijkbaar blijft met de huidige situatie. Zoals de meeste woningen langs het lint bestaan de woningen uit 1 bouwlaag met een kap. De Pastoor van der Plaatstraat is een karakteristiek lint met aan beide zijde bebouwing. De bebouwing aan de westzijde van het lint, waar het onderhavige perceel ligt, heeft een meer open karakter dan de bebouwing aan de oostzijde. Tussen de bebouwing door zijn er fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Door de compacte huidige bebouwing op dit perceel is er geen zicht mogelijk op het achtergelegen poldergebied. Met de sloop van de schuren wordt er wat verrommeling opgeruimd. Met name daarmee is kwaliteitsverbetering te behalen.

Vervanging van het oude woonhuis van de boerderij is weliswaar een verlies van een stukje karakter maar niet onoverkomelijk. De nieuwe geschakelde woningen in een boerderijvorm zal het boerenkarakter van deze plek voor de volgende generaties doorgeven.



Afbeelding 7 nieuwe situatie vervangen bestaande boerderij door 2 woningen aaneen gebouwd

Het exacte ontwerp van de geschakelde woningen is nog niet gereed. Gedacht wordt aan onderstaande varianten. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft nader overleg met de provincie Zuid-Holland plaats gevonden. Verschillende kaprichtingen en massa vormen zijn met elkaar vergeleken om tot een passend karakteristiek beeld te komen. Daarbij is tevens in acht genomen dat de bestaande niet onderheide woning in de loop der jaren is verzakt en de (boezem) waterkering meermaals is opgehoogd. Vanuit waterbouwkundige eisen van Hoogheemraadschap Rijnland zal het nieuwe vloerpeil van de woning hoger moeten worden. Bij een kaprichting evenwijdig aan de Wetering ontstaat al snel een massaal confronterend aanzicht vanaf de weg. Daarom is in onderling overleg gekozen voor een opener front van twee geschakelde kopgevels. Bij voorkeur verspringen de kopgevels in diepte ten opzichte van de weg. Vandaar dat de rooilijn aan de voorzijde van het zoekgebied inspringt, passend bij het variërende bebouwingslint langs de Pastoor van der Plaatstraat, zie ook afbeelding 10.

De twee volumes van de woningen worden vervolgens door een lager volume aan elkaar verbonden. Beide varianten zijn passend in het karakteristieke lint, de ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij behouden of versterkt.

Afbeelding 8 Impressie variant 1 (principe van hoofdwoning met zomerhuis)

Afbeelding 9 Impressie variant 2 (principe van hoofdwoning met schuurwoning)

Afbeelding 10 Bestaande woningen langs de westzijde van de Pastoor van der Plaatstraat

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid verkeer dat wordt gegenereerd in de oude en nieuwe situatie, zijn de kencijfers van het CROW gebruikt (publicatie 317). Uitgegaan is van het gebiedstype 'buitengebied, niet stedelijk'. Het aantal woningen is gebaseerd op het aantal dat gebruik maakt van de brug ter hoogte van nr. 36.

Bestaande situatie:

Functie	**Generatie**	**Programma**	**Totaal**
Koopwoning, vrijstaand	7,8 per woning	5	156
			156

Nieuwe situatie:

Functie	**Generatie**	**Programma**	**Totaal**
Koopwoning, vrijstaand	7,8 per woning	6	187,2
			187,2

Uit voorgaande blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie iets zal toenemen. De bestaande ontsluiting is toereikend voor deze toename. De ontwikkeling is daarom vanuit het verkeersaspect aanvaardbaar.

Bereikbaarheid hulpdiensten
De locatie is vanaf de Pastoor van der Plaatstraat bereikbaar via een brug. Deze brug is in het verleden verzwaard, waardoor deze ook toegankelijk is voor voertuigen van ruim 30 ton en aslasten van 11,5 ton. Dit betekent dat hulpdiensten hiervan gebruik kunnen maken en daardoor op korte afstand van de woningen kunnen komen (minder dan 40 meter).

Parkeren
De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). De CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Daarbij is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Voor vrijstaande woningen bedraagt de parkeernorm 1,9 - 2,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de extra woning in dit plan betekent dit dus dat maximaal 2,7 parkeerplaatsen nodig zijn. Hier kan, gezien de omvang van het perceel aan worden voldaan. Op het erf worden uiteindelijk drie woningen gebouwd. De totale parkeerbehoefte is dan minimaal 5,7 (3 x 1,9) en maximaal 8,1 (3 x 2,7). Het perceel heeft meer dan genoeg ruimte voor het realiseren van 6 tot 8 parkeerplaatsen, zie afbeelding 7.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de Nota parkeernormen is:

Functie	**Norm rest bebouwde kom**	**Programma**	**Totaal**
Vrijstaande woning	min 1,9 - max 2,7	1	**max 2,7**

Conclusie
De nieuwe ontwikkeling zorgt, gezien de verwachte beperkte toename aan verkeersbewegingen, niet voor verkeershinder op de Pastoor van der Plaatstraat. Daarnaast worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en zijn de woningen bereikbaar voor hulpdiensten.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)
Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren heeft het rijk nog wel de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze is wettelijke verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Voor de toetsing aan de ladder wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Conclusie
Dit plan betreft het saneren van voormalige agrarische bebouwing en daarvoor in de plaats terugbouwen van één woning. Daarmee is het plan niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De geconsolideerde Omgevingsvisie- en verordening zijn op 15 maart 2022 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

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

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, zie afbeelding 17, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Omgevingsverordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en ander partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van de gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkeling naar hun mate van impact. De provincie onderscheidt drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:
1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is.

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

Tevens worden een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

1. Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1). Gebieden met hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000 gebied, Cultuurhistorische kroonjuwelen en graslanden bollenstreek.
2. Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2): Belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden en groene buffers

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Afbeelding 8 uitsnede kwaliteitskaart (Laag van de Ondergrond, Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen, Laag van de Stedelijke Occupatie en Laag van de Beleving)

Veencomplex – Veen
Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengrond met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze grondmakerijen varieert van venig tot (oude zee) klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt:
Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Veen(weide)landschap
De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden.
Richtpunten:

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

Stads- en dorpsranden
De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen ‘overgangskwaliteiten’. Het front, het contact en de overlap. Op de kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap.

Richtpunt
Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Groene buffers
De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit “niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

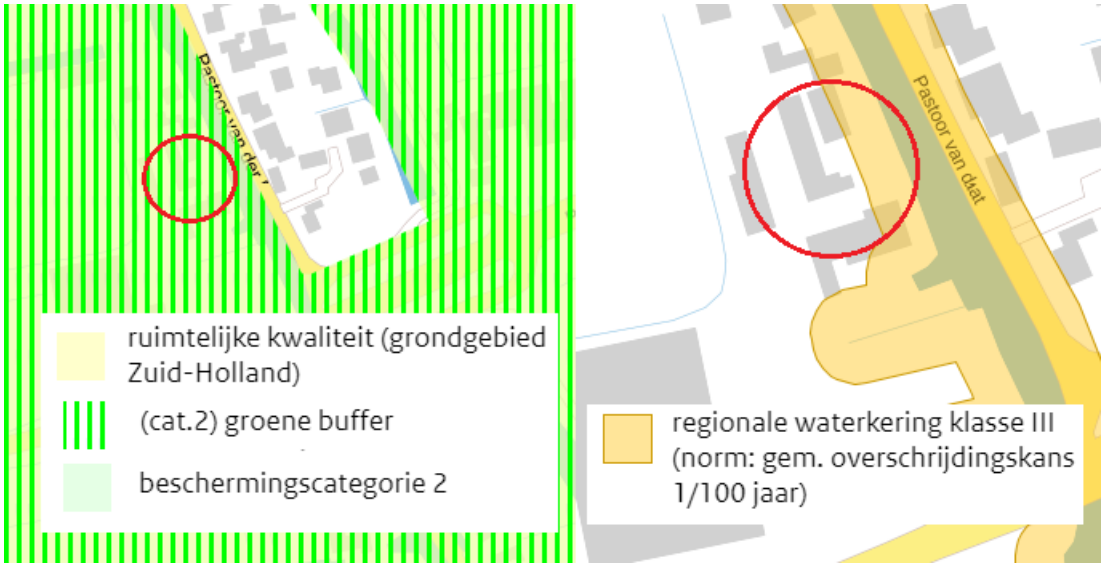
Richtpunten
Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. Dit plan maakt één van deze woningen mogelijk. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden geschakeld gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met het huidige beeld van de bestaande woning, maar ook de karakteristiek van het lint. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.

In de Omgevingsverordening is het bovenstaande beleid verder uitgewerkt. In de navolgende paragraaf vindt de toetsing van het planvoornemen aan het bovenstaande beleid plaats.

Provinciale Omgevingsverordening
De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende kaarten en bepalingen relevant.



Afbeelding 9 Uitsnede kaart 14 (Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorie) en 3 (Regionale waterkeringen) omgevingsverordening Zuid-Holland

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 6.9)
De locatie ligt in beschermingscategorie 2. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Bij dit plan is sprake van inpassen. Het plan past in de huidige structuur en identiteit van het gebied. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast en passen qua aard en schaal in het gebied. De relevante richtpunten voor het plangebied zijn:

- Blokverkaveling
    - Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels.
    - Daar waar onderscheid tussen lengtesloten en overige sloten niet te maken is, is demping van sloten in principe niet mogelijk.
    - Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing.
    - Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoog opgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
    - Draag bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor behoud van zichtrelaties.
- Plassen en vaarten in het boezemstelsel
    - Behoud en versterken van een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied.
    - Continuïteit van de waterstructuur is van belang voor recreatieve en ecologische verbindingen.
    - Behoud van de buitendijkse gebieden als bijzondere en waardevolle natuur- en/of recreatiegebieden langs de plassen.
- Boezemlint
    - Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
    - Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
    - Directe ontsluiting van het erf op het lint.

- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Beschermingscategorie 2 Groene buffers (Artikel 6.9d)
Binnen de groene buffers zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. In dit plan wordt één van deze woningen mogelijk gemaakt. Daarbij wordt de bestaande boerderij ook gesloopt. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden geschakeld of aaneen gebouwd op het bestaande erf. Daarmee wordt recht gedaan aan het huidige beeld van de bestaande boerderij en zijn de woningen passend in het karakteristieke lint. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 6.10)
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, 2^{e}, 3^{e} en 4e lid van het Bro). In de eerste plaats zal dus moeten worden beoordeeld of de bouw van 3 nieuwe woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling
Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 Bro wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Ook is het begrip 'woningbouwlocatie' niet nader gedefinieerd. Uit de overzichtsuitspraak ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking (d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een ontwikkeling met niet meer dan 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is in dit geval daarom niet nodig.

Regionale waterkeringen (Artikel 6.22)
In een bestemmingsplan worden de waterkeringen en bijbehorende beschermingszones voorzien van een specifieke bestemming. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Bebouwing is alleen toegestaan na positief advies van het Hoogheemraadschap.

Klimaatverandering (Artikel 6.50)
Klimaatverandering is een steeds belangrijker aspect in de samenleving. Daarom dient bij iedere ontwikkeling rekening gehouden te worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In een bestemmingsplan wordt daarom rekening gehouden met

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte

Beoordeling
Het plan voorziet in de sloop en sanering van 410 m2 aan voormalige agrarische bebouwing. Daarvoor in de plaats worden twee woningen teruggebouwd. Daarbij wordt ook een deel van de erfverharding verwijderd en vervangen door tuinen. Hierdoor wordt het waterbergend vermogen van de locatie vergroot. Neerslag wordt grotendeels door het groene erf opgenomen en daarnaast direct afgevoerd op de aanwezige watergangen (voor- en achterkant). Door de groene inrichting van het erf zal de hitte op de locatie beperkt zijn.

Conclusie
Het plan voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het terugbouwen van uiteindelijk twee extra woningen voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020
Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. Voor het wonen in het veenweidegebied stelt de regionale structuurvisie dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Verrommelde bebouwing moet zo veel mogelijk uit het open landschap verdwijnen en natuurgebieden krijgen bescherming. Dit is ook aantrekkelijk voor 'nieuwe inwoners' en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Regionale woonvisie Holland Rijnland
In de regionale Woonvisie van Holland Rijnland hebben de samenwerkende gemeenten gezamenlijk een perspectief vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en biedt een richtinggevend beleidskader voor corporatie, projectontwikkelaar, bewoners en niet in de laatste plaats voor regiogemeenten. In de woonvisie is afgesproken dat jaarlijks een monitor plaatsvindt van de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten. Daarbij moeten in de periode 2008-2019 in totaal netto ruim 24.000 woningen worden toegevoegd. Bij de realisatie van nieuwe woningen vormt het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen het uitgangspunt en voor de gemeente Kaag en Braassem geldt dat 30% van alle woningbouw sociaal dient te zijn.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017
Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda "Samen waarmaken en versnellen" in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken zonder interventies en tempoversnelling. Volgens de provinciale Woningbouwbehoefteraming is in Kaag en Braassem in de periode 2017 – 2021 behoefte aan 450 woningen. Het toevoegen van één woning in Rijpwetering past binnen dit aantal.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het regionale beleid. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het veenweidegebied en voegt een woning toe, waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

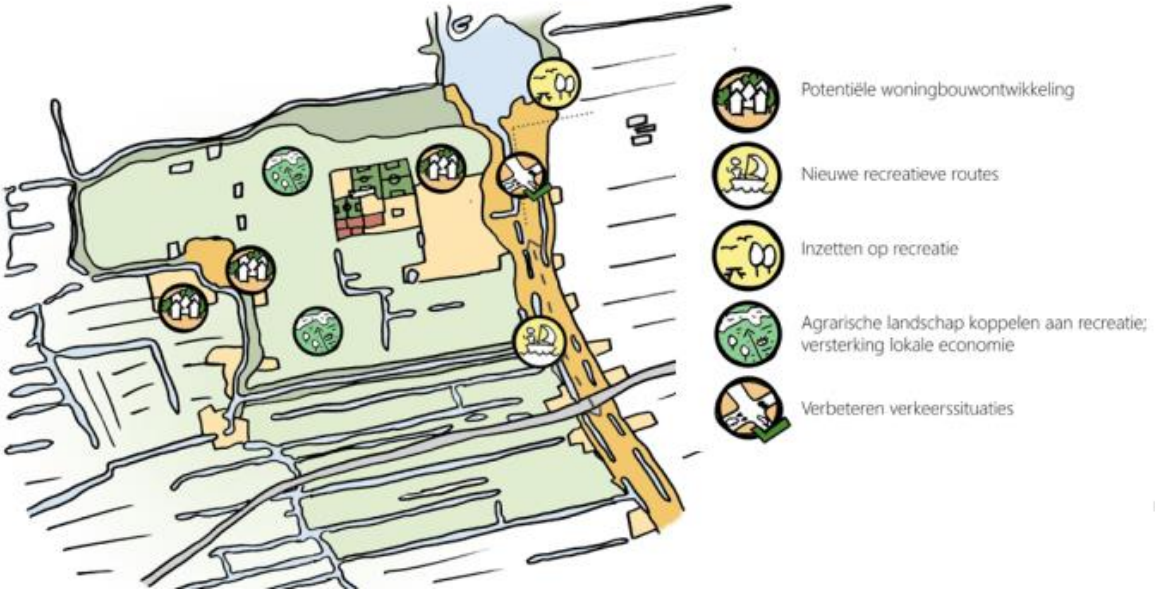
3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem
De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem 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 'Kernen'.

De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze zijn per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven. Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in centrum dorps en landelijk dorps. Het plangebied behoort tot landelijk dorps. Onder het sub-gebiedstype landelijk dorps vallen de kernen Hoogmade, Rijpwetering, Oud Ade, Kaag, Nieuwe Wetering, Rijnsaterwoude en Bilderdam. Uitgangspunt is hier dat ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving en zullen dus kleinschaliger zijn dan de ontwikkelingen binnen het sub-gebiedstype centrum dorps. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen deze kernen. Uitgangspunt is een passende woning voor iedereen.

Dorpsperspectief Rijpwetering/Oud Ade
Oud Ade en Rijpwetering zijn twee kerkdorpen met elk een eigen karakter. In de afgelopen decennia hebben zij belangrijke maatschappelijke voorzieningen met elkaar gedeeld. Rijpwetering-Noord en de zuidrand van Oud Ade worden gezien als potentiële uitbreidinglocaties voor woningbouw. Bij het bouwen van nieuwe woningen is het van belang dat alle doelgroepen die een huis zoeken worden bediend. De lokale economie van de dorpen is te versterken door de agrarische oorsprong en recreatie met elkaar in verbinding te brengen. Daarnaast is er aandacht voor enkele verkeerssituaties om deze te verbeteren of nieuwe recreatieve routes te creëren.

Voor toekomstige ontwikkelingen geldt dat er dient te worden aangesloten bij de uitgangspunten uit de omgevingsvisie en dat een zorgvuldige inpassing gewenst is.



Afbeelding 10 dorpsperspectief Rijpwetering en Oude Ade

Het voorliggende bestemmingsplan maakt, in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing, één nieuwe woning mogelijk aan de Pastoor van der Plaatstraat 36b. Eerder is ook al medewerking verleend aan een extra woning, wat betekent dat totaal twee extra woningen zullen worden gerealiseerd. In het huidige plan wordt de bestaande boerderij vervangen door twee woningen. De Pastoor van der Plaatstraat is een karakteristiek lint met aan beide zijden bebouwing. De bebouwing aan de westzijde, waar het onderhavige perceel ligt, heeft een meer open karakter dan de bebouwing aan de oostzijde. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Door de huidige bebouwing op het perceel is er geen zicht mogelijk op het achtergelegen poldergebied. Met de sloop van de bebouwing ontstaat er meer openheid. Weliswaar wordt deze openheid opgevuld door de nieuwe woningen, maar door deze meer te laten passen in de omgeving levert dit een kwaliteitsverbetering op. Op deze manier worden in het lint twee woningen toegevoegd, welke qua aard en omvang passend zijn in de omgeving. Deze kleinschalige ontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten van omgevingsvisie.

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

Rijpwetering/Pastoor van der Plaatstraat
Rijpwetering kent een lange historie. Van oorsprong heeft de bebouwing in het lint veelal een agrarische functie waarbij de veeteelt de boventoon voert. Dit zorgt ervoor dat er nog diverse, vaak oude, agrarische complexen in het lint zijn opgenomen. Binnen de rode contour liggen hoofdzakelijk woningen en bedrijvigheid ingeklemd tussen de Wetering aan de westkant en de ringsloot aan de oostkant. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat de situering afgeleid is van de fijnmazige landschappelijke structuur. Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak deze fijnmazige landschappelijke structuur over te nemen en waar mogelijk te versterken.

De bebouwing wordt in alle gevallen via de Koppoellaan, de Pastoor van der Plaatstraat of de Zuidweg ontsloten. Deze wegen lopen direct langs de oostkant van de Wetering. De bebouwing is dan ook met de voorzijde op de Wetering gericht. Aan de kant van de Ringsloot (westkant) is in veel gevallen sprake van laagwaardige achterkantsituaties. Inbreidingen dienen deze achterkantsituatie op te heffen. Hoewel er in veel gevallen geen sprake zal zijn van een volwaardige voorkant vormt het aanzicht van de bebouwing vanuit de polder wel een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van initiatieven. Hierbij vormt een luchtige verkaveling met voldoende ruimte voor opgaande beplanting het uitgangpunt.
Zowel functioneel als ruimtelijk is het lint divers en kleinschalig. In het lint komen bijvoorbeeld vrijstaande woningen voor, maar ook twee-onder-één-kap woningen en als uitzondering enkele rijwoningen. De massa's van de bebouwing zijn bescheiden (één of twee bouwlagen met kap) en staan in een sterk verspringende rooilijn met de nok haaks op of parallel aan de richting van het landschap. Tussen de bebouwing liggen nog diverse open percelen. Het halfopen karakter van dit gebied wordt in de structuurvisie aangemerkt als waardevol. Daarom wordt gesteld dat verdere verdichting niet wenselijk is. Bij sloop en nieuwbouw kunnen de betreffende uitgangspunten worden aangehouden.

Planspecifiek
Het perceel ligt aan de westkant van de ringsloot en wordt ontsloten via een brug. De bestaande woning wordt vervangen door twee woningen en de tweede extra woning wordt achter deze woningen gerealiseerd, waar nu nog schuren staan. De bestaande woning ligt parallel aan het lint. De nieuwe woningen worden waarschijnlijk haaks op de Pastoor van der Plaatstraat gerealiseerd. Daarmee volgen de woningen de richting van de slagenverkaveling. De kavel is ruim van opzet en de woningen worden zo gesitueerd dat voldoende ruimte over blijft voor een groene inrichting. Ten opzichte van de bestaande situatie is, door de sloop van de oudere schuren en de bestaande woning, sprake van een kwaliteitswinst aan zowel de voor- als achterkant. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de nota.

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

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- en of bij een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningplichtige gebieden. De Pastoor van der Plaatstraat ligt grotendeels in het gebied wat is aangeduid als welstandluw. Dit betekent dat er geen welstandstoets is en dat er alleen een excessenregeling geldt.

Conclusie
De nieuwe woning(en) wordt ingepast in het bestaande lint, waarbij qua aard en schaal aansluiting wordt gezocht bij het gebied. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij uiteindelijk in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing twee extra woningen worden gerealiseerd. Vanwege de ligging nabij een veehouderij is uiteindelijk besloten de bestaande woning te vervangen en daar de tweede extra woning te realiseren. De bestaande en nieuwe woning worden geschakeld of twee aaneen gebouwd. Dit plan past daarmee in het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

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

Verkennend bodemonderzoek
Door het bureau Lankelma is op 1 juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Algemeen
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig ziltig zand. Plaatselijk bestaat de bodemlaag van 0,55 – 1,0 m-mv uit sterk zandig veen. Met name de bovengrond is humushoudend. Ter plaatse is een verharding van grind aanwezig. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, slakken en metselpuin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Door de opdrachtgever zijn de boorgaten voor gegraven met een graafmachine. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond
In het grondmengmonster MM01 (bovengrond, matig baksteenhoudend, zwak metselpuinhoudend) is analytisch een gehalte lood aangetoond dat de waarde (½ AW+I) overschrijdt. De aangetoonde gehalten kwik, zink, minerale olie en PAK overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden. In grondmengmonster MM02 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden. In grondmengmonster MM03 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten lood en zink aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden In het grondmonster PCB (bovengrond, bodemlaag 0,0 – 0,2 m-mv) is analytisch geen verhoogd gehalte PCB aangetoond.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. Asbest in grond/puin In de mengmonsters MM04 (puin) en MM05 (grond) is geen verhoogd gehalte aangetoond. Toetsing hypothese De hypothese ‘heterogeen diffuus verdacht’ kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Conclusie
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de omvang van de verontreiniging met lood in MM01.

Aanvullend bodemonderzoek
Door het bureau Lankelma is op 21 juni 2023 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de omvang van de verontreiniging met lood.

Algemeen
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,50 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, zwak tot sterk siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (baksteen) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. De boringen B01D, B01F en B03F zijn gestaakt. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond (rondom voormalige boringen PB01, B02 en B03)
Tijdens het nader bodemonderzoek zijn de verontreinigingen met lood ter plaatse van voormalige boringen PB01, B02 en B03 horizontaal en verticaal ingekaderd. Bij de grondmonsters B01D-1 (0,00 – 0,10 m-mv), B02A-2 (0,50 – 1,00 m-mv), B02A-3 (1,00 – 1,50 m-mv) en B02B-2 (0,50 – 1,00 m-mv, baksteen) en B03C-1 (0,00 – 0,30 m-mv) overschrijden de gehaltes aan lood de interventiewaarde. Er is sprake van 3 spotverontreinigingen. De hoeveelheid verontreinigde grond boven interventiewaarde bedraagt bij alle drie de spots minder dan 25 m3. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De hoeveelheid matig verontreinigde grond is beduidend groter. Naar verwachting is de verontreiniging veroorzaakt vóór 1987. Derhalve is er geen sprake van een zorgplicht.

Conclusie
Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren op de onderzoekslocatie, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- ter plaatse van boringen PB01, B01C, B01D, B02, B02A, B02B, B02D, B02F, B03, B03A, B03B, B03C en B03E mogen geen (graaf)werkzaamheden worden verricht. Voor aanvang van de (graaf)werkzaamheden dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld en ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Na goedkeuring van het Plan van Aanpak mogen (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd;
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond indicatief als zijnde klasse Niet Toepasbaar bestempeld (op basis van lood);

Beoordeling onderzoeken Omgevingsdienst West-Holland
De bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (zaaknummer 2023-011567). In het aanvullend bodemonderzoek is opgenomen dat ter plaatse sprake is van 3 spots. Op basis van dit onderzoek en voorhanden zijnde gegevens wordt de aanwezige sterke verontreiniging geschat op minder dan 25 m^3. De hoeveelheid matig verontreinigde grond bedraagt beduidend meer.

Naar verwachting is de verontreiniging veroorzaakt voor 1987. Derhalve is geen sprake van een zorgplicht. Conform de memo van de omgevingsdienst dient ter plaatse van boring PB01 en de boringen B02 na sloop nader onderzoek te worden verricht voor de verdere inkadering van de verontreiniging met lood.

Mocht uit dit nader onderzoek blijken dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met een omvang meer dan 25 m^3 (dan is er wel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging) dient een BUS-melding te worden ingediend voor het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van de sterke verontreiniging.

Volgens opgave is het de bedoeling om de verontreinigde grond onder de woningen en gesloten verhardingen te verwerken.

Conclusie
Bij het aanvullend onderzoek zijn op 3 plaatsen kleine spots gevonden met een hoog loodgehalte in de bodem. De verwachting is dat het gaat om minder dan 25 m3 verontreiniging. Na sloop zal er nader onderzoek naar deze verontreiniging plaatsvinden. Mocht de verontreiniging groter zijn dan 25 m3 dan zal alsnog een BUS-melding worden gedaan. De bodem is, ten behoeve van de bestemmingswijziging, voldoende onderzocht.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In de nabijheid van het perceel liggen geen spoorwegen. Voor het plangebied is verkeerslawaai het enige aspect van milieuhinder dat speelt aangezien er geen lawaaiproducerende bedrijven in de nabijheid gevestigd zijn.

Onderzoek
Wat betreft verkeerslawaai is door het bureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 9 mei 2022 Uit het rapport blijkt het volgende.

De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer zijn inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de gezoneerde wegen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aanwezig is. De cumulatie van de wegen resulteert in een gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum van maximaal 54 dB (zonder aftrek). De berekeningen zijn gebaseerd op basis van twee losse woningen. Omdat dit een voorontwerp is, zijn twee twee-onder-een kapwoningen ook mogelijk indien deze niet buiten de uiterste grenzen van het bouwvlak gerealiseerd worden. Op basis van de resultaten is een aanvraag hogere waarden niet nodig.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek blijkt het plan voldoet aan de Wet geluidhinder. Er is geen hogere grenswaarde nodig.

4.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron).
  Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron.

De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

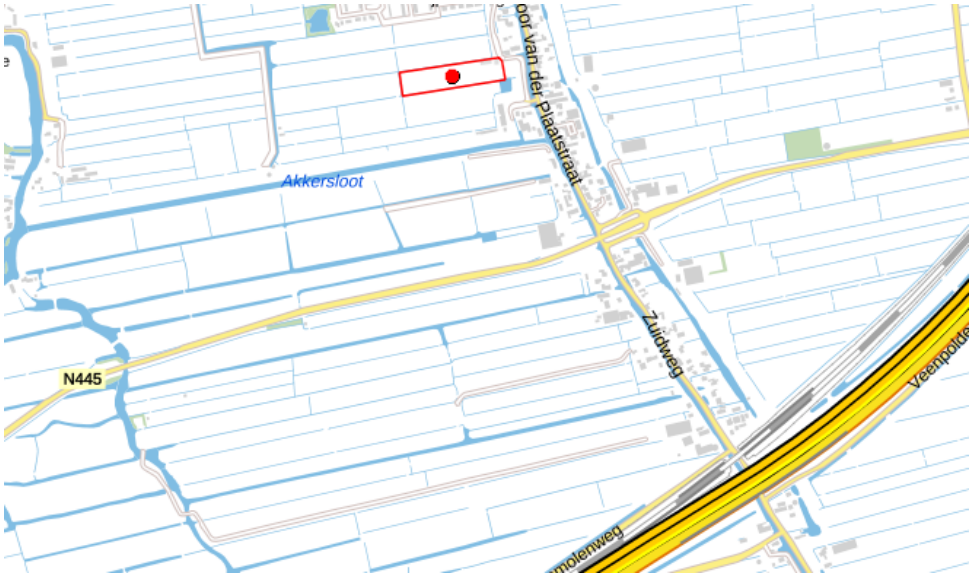
Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beoordeling
In en nabij de planlocatie liggen geen EV relevante bedrijven en transportroutes over het spoor, het water of via een buisleiding.

Provinciale weg N445
De provinciale weg N445 is bij besluit van 13 november 2013 door het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem aangewezen als een route gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (200 meter) van deze weg. Het aantal transporten over deze weg zijn zeer beperkt. Deze weg vormt namelijk geen doorgaande route voor dergelijke transporten. De bijbehorende 10-6 plaatsgebonden risicocontour zal daarom niet buiten het wegprofiel gelegen zijn.

De voorgenomen ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zal ertoe leiden dat het groepsrisico toeneemt. De toename wordt veroorzaakt, doordat in de toekomstige situatie meer mensen zich binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico bevinden dan in de huidige situatie.
Aangezien het echter om slechts één woning gaat en gezien de zeer beperkte transportaantallen zal de toename van het groepsrisico zeer beperkt zijn en zal deze niet boven de oriënterende waarde uitkomen. De toename van het groepsrisico wordt dan ook acceptabel geacht.

Rijksweg A4
Verder ligt de planlocatie op een afstand van meer dan 500 meter van de A4, onderdeel van het landelijke basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3/LT2 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Een risicoberekening is niet nodig omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 meter bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.



Afbeelding 11 uitsnede risicokaart

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N445 en het effectgebied van de A4. Aangezien slechts sprake is van de bouw van één extra woning is sprake van een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Deze toename is accepttabel, waardoor de bouw van de woning vanuit externe veiligheid mogelijk is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Algemeen
In 2021 is omgevingsvergunning verleend voor de woning Pastoor van der plaatstraat 36a. Conclusie was dat sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. De extra woning die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt ligt op korte afstand van deze woning. Hier zal daarom ook sprake zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Daarbij liggen tussen de omliggende bedrijven en de nieuwe woning ook nog meerdere andere woningen.

Specifiek
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven en/of activiteiten in de buurt:

1. Pastoor van der Plaatstraat 40: melkveehouderij en kaaswinkel Castelijn;
2. Pastoor van der Plaatstraat 125a: Rederij van der Meer;
3. Pastoor van der Plaatstraat 38: Ribe Schoonmaakdiensten
4. Pastoor van der Plaatstraat 133: veehouderij

Ad 1
Op 14 december 2009 is door de melkrundveehouderij een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend voor de bouw van een nieuwe stal. Uit de plattegrondtekening bij die melding blijkt dat het emissiepunt van de nieuwe stal op minimaal 50 meter is gelegen van de meest nabijgelegen woning (Pastoor van der Plaatstraat 38a). Het clustertje woningen (nr. 34, 34a, 36, 38 en 38a) is destijds beoordeeld als gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van het geurbeleid dienen nieuwe ontwikkelingen buiten de geurcirkel van 50 meter plaats te vinden. Deze afstand kan worden verkleind naar 25 meter. Dit kan alleen als de uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende veehouderij al wordt beperkt door een bestaand geurgevoelig object. Dit is niet het geval. De nieuwe woning komt op meer dan 50 meter van het emissiepunt te liggen (afbeelding 12). Op deze manier wordt de melkveehouderij niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Naast het onderdeel geur zijn ook de onderdelen stof en geluid van belang. Voor de beoordeling of vanuit deze aspecten een belemmering voor het bedrijf ontstaat kan aansluiting worden gezocht bij de richtlijnen uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Op grond hiervan is de richtafstand voor zowel stof als geluid bij melkveehouderijen 30 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Het plan voldoet aan deze afstand.

Afbeelding 12 situatie met emissieafstand van 50 meter zone

Ad 2
De rederij heeft op de Pastoor van der Plaatstraat 125a het postadres. De rederij zelf ligt op een andere locatie. Hierdoor is meer sprake van een kantoor met milieucategorie 1. De richtafstand hiervoor is 10 meter. De afstand tussen het plangebied en dit perceel is ca. 95 meter wat ruim voldoende is om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Ad 3
Het schoonmaakbedrijf heeft op de Pastoor van der Plaatstraat het postadres. De werkzaamheden vinden op locatie plaats. Het bedrijf valt daarom in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Deze afstand is echter niet nodig aangezien er geen activiteiten plaatsvinden.

Ad 4:
De veehouderij heeft schapen, vleesvarkens en rundvee. Dit bedrijf valt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) in milieucategorie 4.1. met een minimaal gewenste afstand van 200 meter in een rustig woongebied en 100 meter in een gemengd gebied. Gezien de omgeving van het plangebied is het gerechtvaardigd uit te gaan van een gemengd gebied. Dus voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 100 meter. De werkelijke afstand is meer dan 100 meter. In verband met de omgekeerde werking van de geurwetgeving voor veehouderijen is de V-Stacksberekening bijgevoegd behorende bij de laatste verleende omgevingsvergunning met beperkte milieutoets (2013) voor dit bedrijf (afbeelding 13).

Naam van de berekening: [redacted] geurberekening nieuwe situatie

Gemaakt op: 30-01-2013 10:17:32

Rekentijd: 0:00:18

Naam van het bedrijf: [redacted]

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. sneih.	E-Aanvraag
1	vleesvarkensstal E	100 445	466 908	5,0	3,5	0,50	4,00	6 900
2	vleesvarkensstal D	100 409	466 914	4,5	3,5	0,50	4,00	3 611
3	schapenkooi C	100 421	466 910	1,5	3,5	0,50	0,40	234
4	schapenkooi H	100 371	467 017	1,5	5,5	0,50	0,40	203

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	past vd plaatstr 129	100 401	466 879	8,0	12,9
6	past vd plaatstr125c	100 340	466 876	2,0	7,1
7	past vdplaatstr125b	100 339	466 886	2,0	7,9
8	past vdplaatstr125a	100 325	466 905	2,0	7,5
9	past vdplaatstr 119b	100 321	466 919	2,0	6,6

Afbeelding 13 V-Stacks berekening behorende bij OBM (2013) Past. vd Plaatstr. 133

Uit deze berekening blijkt dat ter hoogte van Pastoor van der Plaatstraat 119b sprake is van een geurbelasting van 6,6 odeur. Deze woning ligt aan de overkant van de weg op ca. 25 meter van het plangebied. Aangezien de Pastoor van der Plaatstraat 36 buiten de bebouwde kom ligt, geldt een geurnorm van 8 odeur. Hier wordt gezien de V-Stacksberekening aan voldaan. De nieuwe woning vormt hiermee geen belemmering voor de veehouderij en omgekeerd zorgt de veehouderij niet voor teveel hinder ter plaatse van de nieuwe woning.

Conclusie
Door de bouw van de nieuwe woning worden omliggende bedrijven en andere functies niet belemmerd. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de woning en de bedrijven om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen.

Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere de volgende gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
b. Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

<u>Woon- en leefklimaat</u>
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In de volgende 3 afbeeldingen is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Er wordt in het hele gebied voldaan aan de grenswaarden.

Conclusie
Het plan betreft het realiseren van één extra woning. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit binnen het plangebied aan de luchtkwaliteitseisen.

Afbeelding 14 en 15 NO2-concentratie 2020 (NSL Monitoring) en PM10-concentratie 2020 (NSL Monitoring)

Afbeelding 16 PM2,5 -concentratie 2020 (NSL Monitoring)

4.6 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Ecologisch onderzoek
Op 21 maart 2022 is door het ecologisch bureau Van der Goes en Groot een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Enerzijds is er een bronnenstudie gedaan en anderzijds is een veldonderzoek uitgevoerd. Met behulp van analyse en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. Op grond van de plannen is (voor zover mogelijk) een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten.

Resultaten
<u>Soortenbescherming</u>
Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (zoals de Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Het plangebied ligt op circa negen kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, De Wilck. Gezien de grote afstand, en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk. Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied.
Er worden ook geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.`

Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat ’s nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Als aanvulling worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen en Spreeuwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen.

- Het plaatsen van zogenaamde ‘insectenhotels’ aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen.

Aanvullend ecologisch onderzoek
Op 20 oktober 2023 is door Van der Goes en Groot het onderzoek afgerond naar de huismus en vleermuizen.

Uit het onderzoek blijkt het volgende. Tijdens de inventarisatie zijn 4 soorten vleermuizen aangetroffen (afbeelding 17).

Vleermuizen					
	Verblijf (aantal, type)	Foerageer-gebied	Essentieel foerageer-gebied	Vliegroute	Essentiële vliegroute
Gewone dwergvleermuis	nee	ja	nee	nee	nee
Ruige dwergvleermuis	nee	ja	nee	nee	nee
Laatvlieger	nee	nee	nee	nee	nee
Rosse vleermuis	nee	nee	nee	nee	nee

Afbeelding 17 tabel aangetroffen beschermde soorten met vastgestelde gebruiksfuncties binnen het plangebied

In het plangebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Er is tijdens het onderzoek geen vliegroute van vleermuizen vastgesteld. Er valt bij uitvoer van de plannen dan ook geen significant negatief effect te verwachten van dit type gebruik door vleermuizen. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli. Wanneer tóch in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk, voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels, het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Het ongeschikt maken geldt in dat geval voor het gehele plangebied maar in het bijzonder voor het open nokstuk van de stal (waar het spreeuwennest is vastgesteld) en de aanwezige nestkastjes, gezien dit kansrijke plekken zijn waar broedvogels als Spreeuw en Koolmees tot broeden kunnen komen.

Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

Conclusie
Uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten. Wel dient er zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van vogels te worden gewerkt. Ook voor de overige soorten en wat betreft de gebiedsbescherming is het plan niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.-beoordeling nodig is. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Het realiseren van een woning in het buitengebied komt niet voor op bijlage D van het Besluit m.e.r.

Conclusie
Het plan is niet m.e.r beoordelingsplichtig

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het 2^{e} Nationaal Waterplan.

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

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

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

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

2e Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Waterbeheerplan en Keur waterschap Amstel, Gooi en Vecht (2016-2021)
Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem en streeft - op een duurzame en kosteneffectieve wijze - naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering van de beleving van het water. In het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor deze taken voor de komende zes jaar.

Het waterschap zet in de komende periode in op een hoger waterbewustzijn. Veiligheid gaat niet vanzelf, en hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van voldoende en schoon water. Ook het behoud van cultuurhistorische waarden en de natuur gebeurt niet automatisch.
Daarnaast is de ambitie van het waterschap om water robuust te zijn en te blijven. Met de huidige klimaatverandering zijn de uitdagingen aanzienlijk. Het waterschap is de waterautoriteit, maar het bestuur gaat graag de dialoog aan over de eisen die je aan schoon water mag stellen, over het beperken van het zoetwatergebruik, over innovaties in de waterketen, over de mogelijkheden van en de grenzen aan waterrecreatie.

Dit waterbeheerplan is dan ook ontstaan met input van andere overheden, burgers, verenigingen en bedrijven. Naast de invulling voor de komende zes jaar, staat er in het plan ook wat het waterschap op de lange termijn wil bereiken. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn: samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit, een klimaatbestendig en waterrobuust gebied, steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte, een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid, water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie, gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water, gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen, vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit, afstemming over alle watertaken per stroomgebied, behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Keur
De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit het Waterbeheerplan kan realiseren. In de Keur staat beschreven welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen verboden zijn. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Daarnaast zijn in de Keur regels opgenomen over het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen.
Voor de nieuwbouw kunnen verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren een aanvoeren van water (meld- en meetplicht) van toepassing zijn. Het beleid waarop het Hoogheemraadschap vergunning kan verlenen ten aanzien van werken en werkzaamheden is vastgelegd in Beleidsregels Keurvergunningen.

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

Plan
Het plangebied ter plaatse van de woning is op dit moment al verhard. De bouw van de woning zal daarom geen negatieve invloed op de waterhuishouding hebben. Waar mogelijk zal het afvalwater en hemelwater worden gescheiden. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast. Op een deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De nieuwe woning wordt binnen deze dubbelbestemming gerealiseerd. Op deze plek staat al bebouwing, namelijk de bestaande woning en een schuur. Voordat gebouwd gaat worden zal advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. De dubbelbestemming wordt ook weer overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie
Het gehele plangebied is al verhard en zal daarom geen negatieve invloed op de waterhuishouding hebben. Er zal eerder sprake zijn van een verbetering. Omdat de woning in de beschermingszone van de waterkering wordt gebouwd is een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig. Deze zal worden aangevraagd. De verwachting is dat deze watervergunning verkregen kan worden aangezien er sprake is van een schoeiing en 4,0 m afstand uit de waterlijn. Mogelijk wordt het bouwpeil ook nog iets hoger. Dit zal verder bij de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgewerkt.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds.
En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Verdrag van Malta
Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet beoogt het cultureel erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een aantal andere wetten ook aangepast, waaronder de Monumentenwet 1988 (inmiddels vervangen door de Erfgoedwet), de Wet op de Ruimtelijke Ordening (vervangen door Wet ruimtelijke ordening), de Ontgrondingenwet, de Wet Milieubeheer en de Woningwet. Ook is sinds 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Deze wet bundelt bestaande vergunnings- en toestemmingsstelsels die te maken hebben met ingrepen in de leefomgeving, zoals wonen, monumenten, ruimte en milieu.
De omgevingsvergunning die voortkomt uit deze wet is onder andere van toepassing op tuinen en parken die behoren tot ons cultureel erfgoed.

Archeologisch onderzoek
In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek nodig indien een bouwwerk groter is dan 150 m2 en/of dieper dan 30 cm wordt gegraven. Ten behoeve van de woning wordt dieper dan 30 cm gegraven en geheid. Daarom is archeologisch onderzoek nodig. In juli en augustus 2022 en mei 2023 heeft ADC Archeoprojecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Onderzoeken 2022
Op basis van het bureauonderzoek bleek dat in theorie op het dekzand en het basisveen archeologische resten kunnen voorkomen vanaf het Paleolithicum tot het Neolithicum. Vanwege de grote diepte waarop deze afzettingen aanwezig zijn, zijn hierover te weinig gegevens voorhanden om hierover een gefundeerde uitspraak te doen.

Voor de getijdeafzettingen van het Laagpakket van Wormer geldt een lage verwachting. Vanaf de Bronstijd was bewoning mogelijk op het veen. Indien het veen goed ontwaterd was, geldt een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. De top van het veen wordt verwacht op 0,4 tot 3,1 m -mv. Vanaf de 10e eeuw werd het veengebied ontgonnen. Aangezien de Rijpwetering, waaraan het plangebied ligt, als ontginningsbasis diende, geldt voor de periode Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Deze resten worden vanaf het maaiveld verwacht en bevinden zich op of in het opgebrachte toemaakdek. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat in het plangebied inderdaad Hollandveen aanwezig is dat werd afgedekt door een toemaakdek en recent bouwzand. In het veen zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op (potentieel) gebruik ervan. Er zijn geen veraarde lagen of een archeologische laag aangetroffen. Bovendien is de top van het veen in de meeste boringen verstoord. De middelhoge verwachting wordt bijgesteld naar een lage verwachting. Vanwege de aangetroffen verstoringen en vanwege het ontbreken van archeologische resten in het toemaakdek wordt de verwachting op het aantreffen van resten uit de Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd bijgesteld naar laag. Specifiek voor de eventuele bebouwing uit het begin van de 19e eeuw onder het huidige woonhuis blijft de hoge verwachting gehandhaafd. Het kon niet worden uitgesloten dat geen resten van deze bebouwing meer aanwezig zijn.

De ontgravingsdiepte ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw in het plangebied zal circa 0.75 m -mv bedragen. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijven de geplande graafwerkzaamheden daarmee in een groot deel van het plangebied binnen het recent verstoorde pakket. Het is niet volledig uit te sluiten dat onder het huidige woonhuis nog archeologische resten voorkomen. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, is een IVO-P - variant archeologische begeleiding te adviseren.
Dit betreft de begeleiding van de sloop van het woonhuis onder het maaiveld en van het uitgraven van de bouwkuip ten behoeve van de nieuwbouw De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven. Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Onderzoek mei 2023: Aanvullend inpandig booronderzoek
Op aanvraag van de opdrachtgever is op 2 mei 2023 een aanvullend inpandig booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat onder de huidige bebouwing het toemaakdek is afgegraven, en vervangen door modern bouwzand. Eventueel aanwezige archeologische resten onder de huidige bebouwing zullen hierbij verloren zijn gegaan. Het booronderzoek kan echter geen 100% uitsluitsel opleveren over aanwezigheid van eventuele fundamenten uit begin 19e eeuw die op de kadastrale minuut zichtbaar zijn. Hiervoor is booronderzoek geen geschikte methode. Volledig uitsluitsel wordt verkregen als bij de sloop van het woonhuis onder het maaiveld en het uitgraven van de funderingsbalken ten behoeve van de nieuwbouw plaats vindt onder toezicht van een archeoloog. Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Conclusie
Op basis van de resultaten van alle uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden dat de kans zeer klein is op het vinden van archeologische resten. De kleine kans op resten uit de 19^{e} eeuw onder de bestaande bebouwing is te verwaarlozen. Hiernaar is geen nader onderzoek nodig. Mochten er na de sloop toch resten worden aangetroffen dan zal dit bij de daarvoor aangewezen instantie worden gemeld.

4.10 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2021 is ook aandacht besteed aan het onderwerp duurzaamheid. De gemeente ziet de grootste opgaven voor een duurzaam Kaag en Braassem in:

- de toekomstige energievraag (warmte, elektra en brandstof) en bijbehorende infrastructuur betaalbaar te verduurzamen;
- het werken richting een kringloopeconomie waarin er geen sprake meer is van afval en we steeds meer duurzaam geproduceerde, hernieuwbare grondstoffen en materialen gebruiken.

Maar een zeer klein deel van het daadwerkelijke energieverbruik en het gebruik van fossiele, niet hernieuwbare en zeldzame materialen en grondstoffen komt voor rekening van de gemeente. Met andere woorden: de directe invloed van de gemeente in beide opgaven is beperkt. Dit betekent echter niet dat gemeente een beperkte rol heeft in de energietransitie en het realiseren van een (circulaire) kringloopeconomie:

- De gemeente zal ervoor moeten zorgen dat de eigen bedrijfsvoering steeds meer duurzaam, circulair en energieneutraal is (presterende overheid).
- Waar nodig zal de gemeente aansluiten en ondersteuning bieden bij initiatieven van inwoners, ondernemers, agrariërs en anderen om de eigen gemeenschap, de eigen (sport)vereniging of de eigen bedrijfsvoering energieneutraal en circulair te maken (participerende overheid).
- Omdat bij beide opgaven veel inwoners, ondernemers en (regionale) organisaties betrokken zijn, wat afstemming en verbinding vraagt, ziet de gemeente voor zichzelf ook een samenwerkende rol weggelegd.

De ambities zijn:

- Vóór 2025 een besparing van 44 terajoule realiseren in onze woningen wat gelijkstaat aan een gemiddelde besparing van ongeveer 15% van het totale energieverbruik (gas en elektriciteit) in een gemiddelde woning.

- Vóór 2025 een besparing van 59 terajoule realiseren bij onze agrariërs en 19 terajoule minder energie verbruiken in onze kantoren, sportkantines, scholen en op het gemeentehuis.
- Vóór 2025 liggen er minimaal gemiddeld 6 zonnepanelen op iedere woning in Kaag en Braassem.
- Vóór 2025 wekken onze agrariërs minimaal 61 terajoule duurzame energie op (= 76.250 zonnepanelen) en is de commerciële en publieke dienstverlening verantwoordelijk voor een opwek van 19,6 terajoule (= 24.500 zonnepanelen).

Plan
Het ontwerp voor de nieuwe woning(en) is nog niet uitgewerkt. Sowieso dienen deze gasloos te zijn en zullen zij volgens BENG (Bijna Energie neutraal) worden gebouwd. Er zal waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van een warmtepomp en zonnepanelen. Waar mogelijk zal zoveel gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

Conclusie
Het plan voldoet aan de ambitie van de gemeente om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding
De verbeelding is ten opzichte van de verbeelding uit het geldende bestemmingsplan '1e herziening Oude Ade en Rijpwetering' aangepast. Daarbij is de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast van 6 naar 7 en is de aanduiding 'vrijstaand' gewijzigd naar 'twee-aaneen'. Daarnaast is de 'specifieke bouwaanduiding – uitsluitend twee-aaneen of geschakeld' opgenomen, zodat de twee woningen twee aaneen of geschakeld worden gerealiseerd.

Planregels
De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In artikel 1 worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en in artikel 2 wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3, 4, 5 en 6) bevat de bestemmingsregels. In artikel 3 en 4 zijn de bestemmingen Tuin en Wonen overgenomen uit het bestemmingsplan '1e herziening Oude Ade en Rijpwetering'. In artikel 5 en 6 zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7, 8, 9, 10 en 11) bevat de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de specifieke gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst. In de overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over de afwenteling van planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:
1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Tijdens de inzageperiode is door de provincie Zuid-Holland een zienswijze ingediend. In de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering’ is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. In overleg met de provincie is het ontwerp van het plan aangepast. De twee woningen zullen in één volume worden gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk zal worden aangesloten bij het huidige beeld van de bestaande boerderij. Het bestemmingsplan (Verbeelding, regels en toelichting) is hierop aangepast.

Overleg buren
De initiatiefnemer heeft vanaf het begin overleg gehad met de omwonenden. Eerder in 2018 hebben omwonenden ook al schriftelijk ingestemd met de plannen voor de sloop en bouw van twee extra woningen op het perceel, zie pagina 49.

Bijlage bij verzoek tot bestemmingsplan aanpassing
Pastoor v.d. Plaatstraat 36 Rijpwetering.

Beste familie Castelijn,

Wij hebben kennis genomen van jullie initiatief om de voormalige agrarische bebouwing op perceel Pastoor van de Plaatstraat 36 te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen.

Wij hebben tevens kennis genomen van de brief van de gemeente van 4 september 2018 waarin de gemeente aangeeft de realiseren van twee nieuwe woningen een wenselijke ontwikkeling te vinden en dat jullie zelf de nodige onderzoeken moeten doen om hiervoor het bestemmingsplan te wijzigen.

Wij hebben jullie concept ruimtelijke onderbouwing ingezien en een kopie ontvangen van het plattegrondje met de twee nieuwe woonkavels.

Wij laten jullie door middel van deze brief weten dat wij geen bezwaar hebben tegen deze bestemmingsplan wijziging.

Dhr./ Mvr. A Dalaman handtekening [signature]
Adres Pastoor v/d Plaatstr 38a
Plaats 2375 Rijpwetering datum 24-12-2018

Dhr./Mvr. M.v Berge Henegouwen handtekening [signature]
Adres Pastoor v/d plaatstr 38
Plaats Rijpwetering datum 24-12-2018

Dhr./Mvr. C.G.M. Castelijn handtekening [signature]
Adres PST v.d Plaatstr 34X
Plaats Rijpwetering datum 24-12-2018

Dhr./Mvr. H.S.B. en R.C.M. Wessels handtekening [signature]
Adres P.v.d. Plaatstr. 34
Plaats Rijpwetering datum 24-12-2018

Dhr./Mvr. J.G.M. Castelijn handtekening [signature]
Adres Past v.d. Pl. str 40
Plaats Rijpwetering datum 24-12-2018

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 en 36b (01-06-2022)

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 en 36b (21-06-2023)

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (09-05-2022)

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (21-03-2022)

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (20-10-2023)

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (05-05-2022)

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (19-08-2022)

Bijlage 8 Aanvullend archeologisch onderzoek Pastoor van der Plaatstraat 36 (05-05-2023)

CTVISION
Adviesbureau voor Ruimtelijke Ordening