



Bestemmingsplan

Bilderdam 39-40, Leimuiden

Gemeente Kaag en Braassem

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Bilderdam 39-40, Leimuiden

Gemeente Kaag en Braassem

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

MD2A
Wageningselaan 2
3900 AJ
Veenendaal



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN: **NL.IMRO.1884.BPBILDERDAM39EN40-ONT1**
Projectnummer: **K20247**
Titel: **Bilderdam 39-40, Leimuiden**

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

27-07-2020
15-09-2020

Projectleider:

R. den Heijer

Auteur:

Iris van Steenbergen MSc, Rolf de Jong MSc

Inhoudsopgave

TOELICHTING		6
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.4	Opzet bestemmingsplan en toelichting	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	17
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	18
3.3	Regionaal beleid	18
3.3.1	Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020	18
3.3.2	Regionale Woonagenda Holland Rijnland	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025	19
3.4.2	Nota inbreidingslocaties	20
3.4.3	Woonvisie	21
3.4.4	Welstandsnota	22
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Flora en fauna	23
4.1.1	Wettelijk kader	23
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	23
4.1.3	Conclusie	24
4.2	Bodemkwaliteit	24
4.2.1	Wettelijk kader	24
4.2.2	Resultaten onderzoek	24
4.2.3	Conclusie	25
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.3.1	Wettelijk kader	25
4.3.2	Cultuurhistorie	26

4.3.3	Archeologie	26
4.3.4	Conclusie	26
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.4.1	Wettelijk kader	26
4.4.2	Beoordeling	26
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Parkeren en verkeer	27
4.5.1	Parkeren	27
4.5.2	Verkeer	27
4.5.3	Conclusie	27
4.6	Geluidhinder	27
4.6.1	Wettelijk kader	27
4.6.2	Onderzoek / beoordeling	28
4.6.3	Conclusie	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7.1	Wettelijk kader	28
4.7.2	Onderzoek / beoordeling	29
4.7.3	Conclusie	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.8.1	Wettelijk kader	29
4.8.2	Onderzoek / beoordeling	31
4.8.3	Conclusie	31
4.9	Kabels en leidingen	32
4.10	Water	32
4.10.1	Inleiding	32
4.10.2	Beleidskader	32
4.10.3	Watertoets	33
4.10.4	Conclusie	33
4.11	Luchthavenindelingbesluit Schiphol	33
4.12	M.e.r.-beoordeling	35
4.12.1	Wettelijk kader	35
4.12.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.12.3	Conclusie	36
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Inleidende regels	37
5.2.1	Begrippen	37
5.2.2	Wijze van meten	37
5.3	Bestemmingsregels	38
5.3.1	Opbouw bestemmingen	38
5.3.2	Bestemmingen	38
5.4	Algemene regels	39
5.4.1	Anti-dubbeltelregel	39
5.4.2	Overige algemene regels	39
5.5	Overgangs- en slotregels	39
5.5.1	Overgangsregel	39

5.5.2	Slotregel	39
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Overleg met omwonenden	40
6.2.2	Overleg met overheidsinstanties	40

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel aan de Bilderdam nummer 40 te Leimuiden drie levensloopbestendige woningen realiseren. Hiervoor wordt een groot deel van de bestaande bedrijfsopstallen van het autobedrijf 'Jos van Tol' VOF en de naast de hoofdwoning gelegen opstal met huisnummer 40 gesloopt worden. De woning op nummer 39 zal gehandhaafd blijven en hiervoor wordt enkel de bestemming omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat voor de percelen de bestemming 'Bedrijf' geldt. Om de vier woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bilderdam 39 en 40 in Leimuiden. De locatie ligt in het buitengebied en wordt omgeven door woningen, bedrijven en agrarische percelen. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Leimuiden, sectie C, perceel 1885. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.850 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur: Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: PDOK viewer)

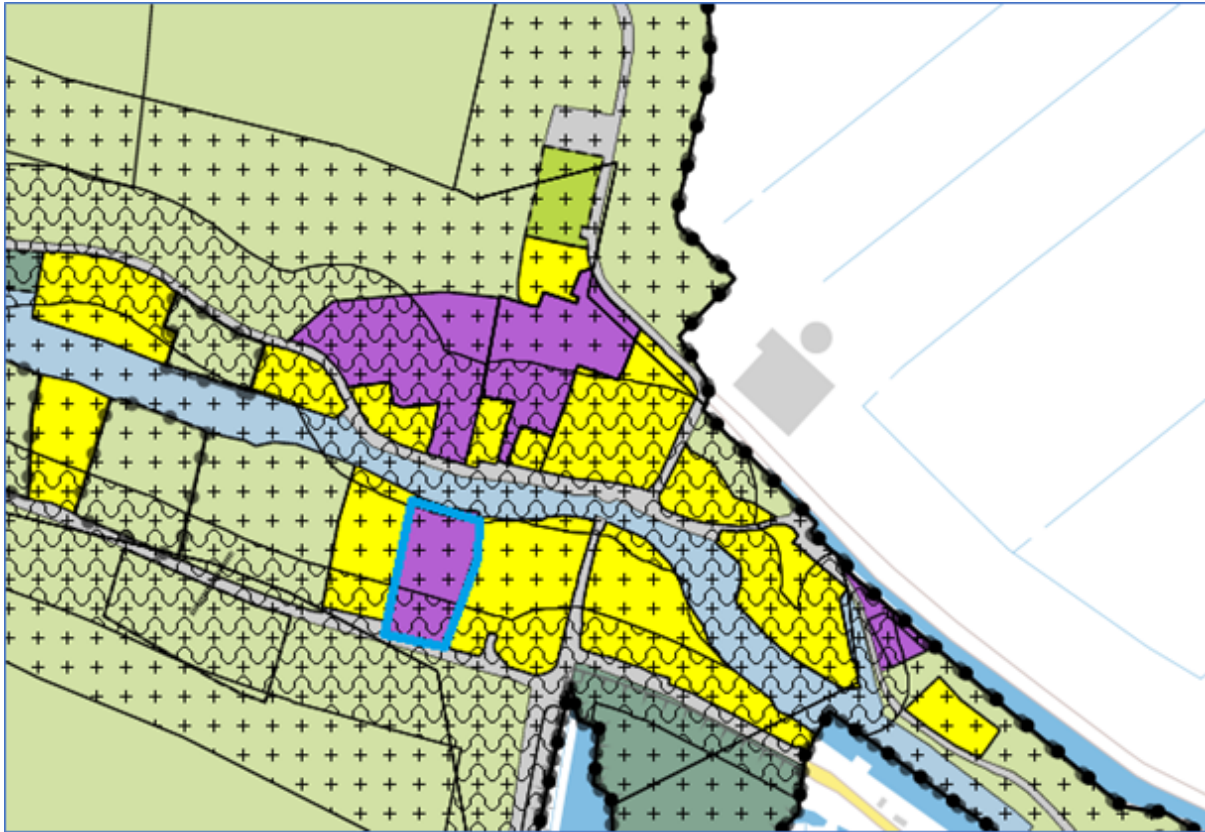


Figuur: Uitsnede kadastrale kaart (bron: perceelloep.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 28 mei 2018.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf/spuiterij'. Daarnaast is er een maximum bebouwd oppervlak opgenomen van 850 m².



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf/spuiterij': tevens een autoreparatiebedrijf/spuiterij en autoplaatwerkerij.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Conclusie

Onderhavig initiatief om op de planlocatie drie nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', omdat het perceel bestemd is voor functie 'Bedrijf'. Er zijn geen burgerwoningen toegestaan. Door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' wordt dit wel mogelijk gemaakt.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Bilderdam 39-40, Leimuiden' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:500 (IDN nummer: NL.IMRO.1884.BPBILDERDAM39EN40)
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;

- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

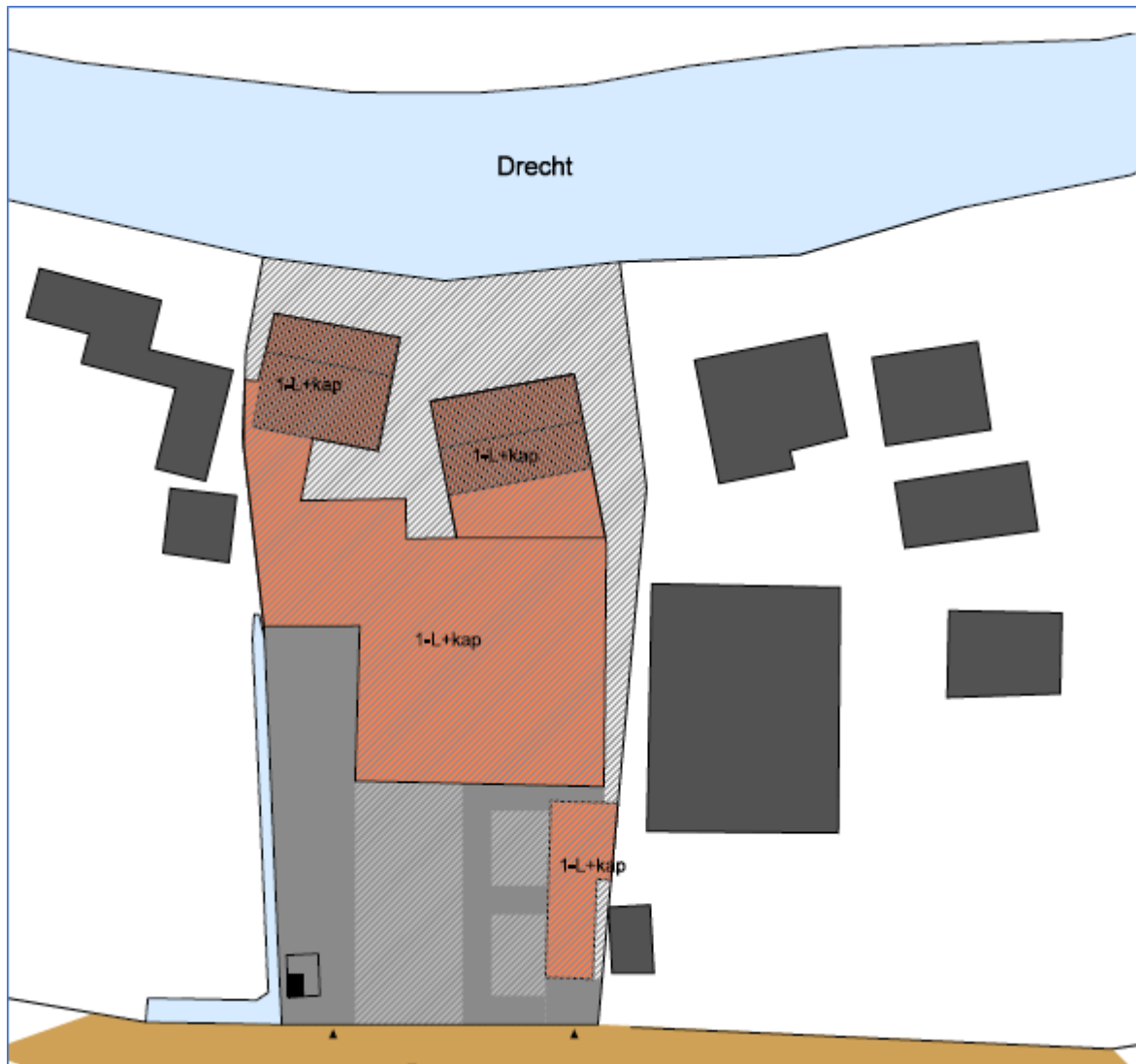
De percelen en opstallen aan de Bilderdam 39 en 40 zijn in eigendom van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers wonen zelf in de bedrijfswoning op nummer 39. Nummer 40 is planologisch gezien geen woning en wordt op dit moment gebruikt als bootopslag

Op het perceel is autobedrijf 'Jos van Tol' VOF gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een bedrijfsruimte, een spuitrij, stallingsgarage voor auto's en diverse berg ruimten.

Het perceel wordt ontsloten door de Bilderdam, langs het perceel loopt de Drecht. De panden zijn gelegen in een dorp wat gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De kern Leimuider ligt ten westen van de provinciale weg N207 en ten noorden van de stad Alphen aan den Rijn. De planlocatie geldt als buurtschap, gelegen op circa vier kilometer van de kern Leimuider. Het gebied ligt midden in het Groene Hart. Het bedrijf wordt omgeven door woningen, bedrijven en gronden met een agrarische bestemming.



Figuren: Foto's huidige situatie (bron: MD2A)



Figuur: Plattegrond huidige situatie (Bron: MD2A)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil op Bilderdam nummer 40 drie levensloopbestendige woningen realiseren. Hiervoor wordt een groot deel van de bestaande bedrijfsopstallen gesloopt. De percelen van de woningen krijgen een grootte van 334 tot 439 m². De woningen beslaan een begane grond, één verdieping en een vliering. De nokrichting van deze woningen zijn gedraaid wat er voor zorgt dat er meer lucht tussen de woningen ontstaat en de woningen en de percelen ieder een eigen karakter krijgen. Woning 1 en 2 hebben een serre op het westen. Woning 3 heeft een serre aan de waterzijde onder een doorgetrokken kap.

De woning op nummer 39 zal gehandhaafd blijven en enkel omgezet worden van bedrijfswoning naar burgerwoning. Wel zal er verbouwd en uitgebreid worden, om de woning de laten voldoen aan de huidige standaarden. De woningen sluiten goed aan bij de andere woningen die zich al in de omgeving bevinden. De nieuwe woningen zullen geen gasaansluiting krijgen en hiermee erg duurzaam zijn.





Figuren: Plattegrond en impressie (Bron: MD2A)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van drie woningen en de sanering van overtollige bebouwing, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is. Het huidige perceel bevat al bebouwing.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland is in april 2019 geconsolideerd en omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het landelijke, groene gebied in de provincie, waar de planlocatie onder valt, is een belangrijk onderdeel om te behouden. Agrarisch gebruik blijft ook in de toekomst een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, maar er is binnen de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere activiteiten.

Buiten de rode contouren waren nauwelijks ontwikkelingen mogelijk. Nu zijn er meer mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied mits de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbetert.

Ook verwacht de provincie van gemeenten en initiatiefnemers dat eerst de mogelijkheden voor herontwikkeling en intensivering van een bestaand terrein met een recreatieve functie worden onderzocht, alvorens te komen tot een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. De mogelijkheden hiertoe zijn afhankelijk van de lokale situatie, waaronder ruimtelijke kwaliteit.

Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Er is binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

De provincie ziet graag dat ontwikkelingen passen binnen de gebiedskwaliteiten en passen bij de schaal en aard van het landschap.

Conclusie

Door de ontwikkeling wordt een gesloten bouwblok verwijderd en middels de herinrichting van het terrein ontstaat er een meer open karakter. De voormalige bedrijfswoning zal worden gebruikt als woning, waarmee aan de feitelijke situatie daarvan niets verandert.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 april 2019 een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Dit is een uitwerking van de visie in beleidsregels. Hierbinnen zijn geen specifieke regels opgenomen voor wonen. In de verordening is ook het deel van het ruimtelijk beleid opgenomen van het Rijk, dat door de provinciale verordening doorwerkt op het gemeentelijk niveau. Er wordt hierin onder andere in gegaan op de transformatie van bedrijventerreinen.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig:

- bedrijventerrein met milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger;
- watergebonden bedrijventerrein.

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld hiervan is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerp-optimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Daarnaast volgt uit de omgevingsverordening dat de planlocatie langs een provinciale vaarweg ligt. De beoogde bebouwing valt echter buiten de begrenzing van de vaarweg, waardoor er geen belemmering is voor de herontwikkeling. De regionale waterkering (Klasse IV) geldt voor het zuidelijke deel van het perceel. Voor het oprichten van bebouwing binnen deze zone dient er advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering (zie paragraaf 4.10). Daarnaast geldt dat de waterkering als zodanig bestemd dient te worden in het bestemmingplan.

Conclusie

Een autobedrijf heeft milieucategorie 2, om deze reden komt het in aanmerking voor transformatie. De ontwikkeling van het perceel zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het perceel, waarbij de dichtheid aan verbouwing afneemt en de ontwikkeling goed bij de open omgeving past. In paragraaf 4.10 is een nadere toelichting te vinden hoe er wordt omgegaan met de provinciale waterbelangen. Vanuit provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter. In zeven kernbeslissingen geven de gemeenten hun belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;

6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Conclusie

De ontwikkeling is van een zodanige aard en schaal, dat deze niet raakt aan de opgaves en ambities uit de structuurvisie. De regionale structuurvisie benoemt geen (voor)waarden die door de voorliggende ontwikkeling worden aangetast dan wel versterkt.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland

In de regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen. Verder worden er afspraken gemaakt over de accommodatie van enkele specifieke bovenregionale opgaven.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

De aanvullende behoefte aan woonmilieus verschillen tussen de gemeenten en tussen de subregio's, vanwege het karakter van de verschillende delen van de regio. In Kaag en Braassem is de behoefte gericht op dorps wonen

Conclusie

In Kaag en Braassem wordt uitgegaan van 940 woningen tot 2030 in dorps wonen. Het plan valt in het dorpse woonmilieu, waaraan binnen de regio grote behoefte is. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de Regionale Woon Agenda van Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de actualisatie van de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. Per thema is de voorgaande visie aangepast naar het meest actuele beleid. Ook de dorpsperspectieven zijn, op basis van bijeenkomsten in de dorpen, opnieuw in uitgebreidere vorm opgesteld.

Kaag en Braassem wil een mooie woongemeente zijn. Een gemeente met aantrekkelijke kernen in het Groene Hart, die zich onderscheidt van andere gemeenten door haar unieke ligging én door unieke woonmilieus. Bovendien wil de gemeente dat iedereen aan bod komt op de woningmarkt. Een uitgevoerde analyse van de woningmarkt en opgestelde woonagenda is hierbij het vertrekpunt. De leefbaarheid van de kernen staat hoog in het vaandel en er is daarnaast voldoende aandacht voor betaalbaar en geschikt wonen. Diversiteit moet de komende jaren meer ruimte krijgen.

Met betrekking tot Bilderdam is er een specifieke paragraaf opgenomen in de structuurvisie. Bilderdam is een klein buurtschap aan de Drecht. Het buurtschap behoort tot het landelijk gebied van Leimuiden. Door de afstand van circa vier kilometer tot het dorp heeft het een eigen karakter. Bilderdam ligt nabij Kudelstaart, Langeraar, de Langeraar Plassen en de Geerpolderplas. Bilderdam is een concentratie van woningen rondom de brug over de Drecht. Er is veel pleziervaart op deze route. De ontwikkeling van Bilderdam is langzaam tot stand gekomen. Tot aan het midden van de twintigste eeuw waren er alleen vrijstaande boerderijen en landhuizen die relatief dichtbij elkaar lagen. Hierna zijn de lege ruimten opgevuld met (eengezins)woningen en andere bebouwing met een kleinere schaal. De bebouwing bestaat vaak uit vrijstaande woningen met maximaal twee bouw lagen en een kap.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling aan Bilderdam 39 en 40 draagt bij aan een aantrekkelijk woonmilieu in het buitengebied van Leimuiden en past hiermee binnen de MRSV.

3.4.2 Nota inbreidingslocaties

De gemeente Kaag en Braassem bestaat sinds 1 januari 2009 en is een samenvoeging van de gemeenten Jacobswoude en Alkemade. Op diverse beleidsterreinen streeft de nieuwe gemeente naar eenduidig beleid. Zo ook op het gebied van inbreidingslocaties. Bij de gemeente komen regelmatig verzoeken binnen voor het realiseren van één of meerdere woningen, een bedrijfs- of winkelgebouw of een combinatie van deze functies binnen de bestaande grenzen van de kernen. Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten.

Omdat geen enkele inbreiding hetzelfde is en er altijd sprake is van een andere context, is maatwerk het sleutelwoord. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant-en-klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

Binnen de rode contour is ruimte voor een verdere uitbreiding van dit terrein. Ook aan de westkant van Leimuiden is ruimte voor verdere groei in de vorm van woningbouw.

Actualisatie woonvisie Alkemade 2008

De relevante punten uit de visie:

- Inzetten op de reeds bestaande woonmilieus 'groen wonen' (kleine kernen en linten) en 'groenstedelijk wonen' (Roelofarendsveen).
- Bouwen voor aandachtsgroepen starters, senioren en zorggroepen.
- Bouwen voor de doorstroming. Door gevarieerd te bouwen voor starters, doorstromers en senioren ontspant de lokale woningmarkt en blijft het voorzieningsniveau op peil.
- Beperkt nieuwbouw in kleine kernen waarbij de identiteit (kleinschalig en dorps) van de kern centraal staat.
- Gedifferentieerd woningbouw aanbod voor de gehele gemeente (30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur), maar in principe ook voor iedere ontwikkeling op zich. Dit uitgangspunt is echter wel afhankelijk van de stedenbouwkundige mogelijkheden van de betreffende locatie.
- Bij kleine projecten waar de bovenstaande verhouding niet haalbaar is dient de initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke sociale taakstelling door een bepaald bedrag te storten in een fonds.

Woonvisie Jacobswoude 2005

De relevante punten uit de visie:

- Een gevarieerde woningbouwproductie in elke kern, met de identiteit van de kernen als uitgangspunt bij de nieuwbouw.
- Meer kwalitatief goede en betaalbare woningen voor starters in elke kern.
- Ouderen stimuleren zo lang mogelijk zelfstandig in de kern te blijven wonen.
- In elk dorp vrije kavels uitgeven.

- Geen concentratie van bepaalde groepen in bepaalde gebieden.
- Het benutten van de mogelijkheden voor gestapeld bouwen op daarvoor geschikte locaties in alle kernen van de gemeente Jacobswoude.
- Een kwantitatieve woningbouwproductie (nieuwbouw) tot 2015 van 50-60 woningen per jaar.
- Een gestage bouwstroom voor elke kern zodat ieder die dat wil in de eigen kern kan blijven wonen.
- Dorps woonmilieu van de kernen behouden en versterken.
- Zowel bouwen op inbreidingslocaties als (daar waar mogelijk binnen het contourenbeleid) op uitleglocaties.
- Woningen voor senioren met name in de centra van de dorpen.
- Woningen voor starters met name aan de randen van de dorpen.
- 10% eengezins huur (2/3 tot € 500 (goedkoop en bereikbaar), rest duurder) 30% meergezins huur (2/3 tot € 500 (goedkoop en bereikbaar), rest duurder) 40% eengezins
- koop (2/3 gedifferentieerd tot € 250.000 (ook bedoeld voor starters), rest duurder; 20% meergezins koop (€ 120.000 - € 300.000).

Conclusie

Omdat Bilderdam een buurtschap is en geen 'dorpsstatus' heeft, wordt het niet genoemd in de Nota Inbreidingslocaties. De locatie Bilderdam 39-40 valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De nota is daarom van toepassing, de beoogde woningen (moeten) voldoen aan de randvoorwaarden uit deze nota. De uitgangspunten uit de nota kunnen van toepassing verklaard worden, omdat de locatie binnen BSD valt en de nota in principe is opgesteld voor de gronden gelegen binnen de voormalige rode contour.

3.4.3 Woonvisie

De woonvisie is opgenomen in de MRSV. In het plangebied en de omgeving komen bedrijfswoningen voor. De veelvormige woonbebouwing is verspreid in de gehele omgeving aanwezig. Een aantal woningen die reeds door burgers worden bewoond, maakte oorspronkelijk deel uit van een bedrijfscomplex.

Uit de visie volgt dat betekenis van het buitengebied voor het wonen ook in de toekomst groot zal blijven en waarschijnlijk nog verder zal toenemen. Er is veel belangstelling voor wonen in het landelijk gebied (rust, ruimte, groen). Voor een kwalitatief goed woon- en leefmilieu is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn om de woning en het erf te kunnen moderniseren en aan te passen aan de huidige eisen voor wooncomfort.

Door het bieden van mogelijkheden voor beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kunnen de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bebouwing vergroot worden. In samenhang hiermee zal het ruimtelijk beeld van de bebouwing kunnen veranderen.

Nieuwe woningen worden in het buitengebied niet mogelijk gemaakt. Wel is het wonen mogelijk als vervolgfunctie van vrijkomende (agrarische) bedrijfscomplexen en bij toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling.

Nevenfuncties bij woningen

Voormalige bedrijfswoningen worden vaak verkocht als burgerwoning. Als een voormalige bedrijfswoning in gebruik is genomen als burgerwoning, zijn er veelal ook nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Omdat deze bebouwing zijn functie heeft verloren, is het de vraag wat er met deze bebouwing gebeurt. De opstallen zijn veelal te omvangrijk om als bijgebouw voor een burgerwoning in gebruik te worden genomen. Deze gebouwen komen daarom vaak leeg te staan (met het risico op verpaupering) of worden verhuurd ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

Beleidsuitgangspunt

De inhoudsmaat van burgerwoningen in het buitengebied is verruimd naar 750 m³. In het plan worden mogelijkheden geboden voor nieuwe gebruiksmogelijkheden voor voormalige (agrarische) bedrijfswoningen.

Conclusie

Deze ontwikkeling draagt bij aan de woonvisie doordat het verpaupering van de leegkomende bedrijfspanden tegengaat. Ook maakt het het gebruik van het perceel als spuitrij onmogelijk, wat vanuit de gemeente wenselijk is. Voorts draagt de ontwikkeling bij aan de vraag naar woningen in landelijk gebied.

3.4.4 Welstandsnota

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig te laten zijn. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Conclusie

Het initiatief is geen rijks- of gemeentelijk monument. Om deze reden is er geen welstandstoets benodigd. Het gehele grondgebied van de gemeente is vrijgesteld van welstandsbeleid, uitgezonderd de monumenten en de beschermde dorpsgezichten.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming 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.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Ecoresult B.V. heeft op 2 juli 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1.

De belangrijkste conclusies zijn de volgende:

- Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen. Voor zowel de huismus als gierzwaluw ontbreken geschikte holten om vaste rust- en verblijfplaatsen te herbergen.
- Voor uilensoorten ontbreken geschikte nestkasten in het plangebied.
- Potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen van de boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer zijn uit te sluiten.

- Het plangebied (inclusief bebouwing) is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen.
- Significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen niet worden uitgesloten als gevolg van de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats ligt op 6,9 kilometer afstand.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.
- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. Voorafgaande aan de werkzaamheden moet worden vastgesteld dat er geen in gebruik zijnde vogelnesten in het plangebied aanwezig zijn.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage is te vinden in bijlagen 2, 3 en 4.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen, zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Het advies in de quickscan luidt om bij de realisatie van de nieuwe woningen aandacht te geven aan natuurinclusief bouwen. Hierbij kan rekening worden gehouden met:

- De toegankelijkheid van de woningen voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.
- Het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen. Ecologisch gezien zijn inheemse bloem- en besdragende struiken en planten het beste.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. De aanbevelingen zullen worden opgevolgd.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS (bijlage 5). Het onderzoek is uitgevoerd in juli 2020.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het navolgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is, naast de aanwezigheid van verhardingslagen, sprake van een toplaag met bijmengingen, in een gradatie van zwak tot sterk. Aan de noordzijde van

de onderzoekslocatie bestaat de toplaag uit sterk zandige klei; aan de zuidzijde bestaat de toplaag uit matig fijn zand.

- Op basis van de onderzoeksresultaten is de toplaag overwegend licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Plaatselijk zijn matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen aangetoond. Ons inziens is sprake van een heterogeen diffuus verontreinigde bodem (ophooglaag). De venige ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en minerale olie.
- Op het voorterrein is plaatselijk een matig verhoogde gehalte minerale olie aangetoond. Op basis van de oliechromatogram van betreffend monster (D01-2) wordt het oliegehalte veroorzaakt door bitumen. Rondom boring D01-2 zijn hooguit licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond.
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de onderzoekshypothese 'verdacht' formeel

Verkennd asbestonderzoek NEN 5707 (grond)

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de onderzoekshypothese 'verdacht' verworpen. In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Nader asbestonderzoek NEN 5707 (puin)

Op basis van de onderzoeksresultaten is in de onderzochte inspectiesleuven zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Dit dient verder onderzocht te worden. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat een omgevingsvergunning voor de woning(en) pas verleend zal worden als uit er het aanvullende bodemonderzoek geen belemmeringen naar voren komen.

De voorwaardelijke verplichting luidt;

"Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden op grond van bestemming als bedoeld in lid 17.1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Voorwaardelijke verplichting wonen', wordt uitsluitend verleend indien aanvullend onderzoek is verricht en hieruit blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik."

Het aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd tijdens de vergunningsfase.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief. Vanwege de op de locatie geplande graafwerkzaamheden wordt derhalve aanbevolen om alert te blijven op plaatselijke afwijkingen in de bodem die kunnen wijzen op een eventuele bodemverontreiniging.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het perceel kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hieruit volgt dat er niet dieper dan 0,30 meter mag worden gegraven bij een oppervlakte groter dan 150 m² zonder een archeologisch onderzoek te hebben uitgevoerd. Er zal niet dieper dan 30 centimeter gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren. Dit omdat er zich in de bodem een betonnenplaat bevindt. Deze blijft bestaan, hierop zal gebouwd worden. Daarnaast vindt een groot deel van de ontwikkeling plaats op reeds verstoorde ondergrond. Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Ook zullen de grenswaarden voor archeologisch onderzoek niet worden overschreden. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' uit maart 2018. Het plangebied wordt gekenmerkt als buitengebied. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. In de gewenste situatie komt de totale parkeerbehoefte door de ontwikkeling dan uit op 8 tot 11,2 parkeerplaatsen.

Bij elke woning wordt één parkeerplaats op eigen erf aangebracht en zijn er vier parkeerplaatsen op het gemeenschappelijk erf ingericht. Dit erf wordt geen openbaar gebied, maar eigendom van de Vereniging van Eigenaars. In de garage, direct grenzend aan de Bilderdam, is een garage voor minimaal twee auto's ten behoeve van nummer 39 aanwezig, deze blijft gehandhaafd. In totaal gaat het om negen parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de minimale norm.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Bilderdam. Dit is een 30 km/u-weg die doorloopt in de Vriezekoop.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie is een bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan. Dit heeft een verkeersaantrekkende werking van 7,8 tot 8,6 mv/etmaal in buitengebied. Ook is er een bedrijf gevestigd, deze heeft een verkeersaantrekkende werking 8 tot 13 mv/etmaal in buitengebied. Samen komt dit neer op een verkeersaantrekkende werking van 15,8 tot 21,6 mv/etmaal.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te bepalen. Voor vier vrijstaande woningen is de verwachte verkeersgeneratie 7,8 tot 8,6 mv/etmaal per woning. Dit komt in totaal neer op een verkeersaantrekkende werking van 31,2 tot 34,4 mv/etmaal.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief toe met maximaal 12,8 mv/etmaal. Dit is een beperkte toename gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt slechts beperkt toe.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Vriezeloop en de Bilderdam, dit zijn 30 km/u-wegen. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. (zie bijlage 6).

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de afzonderlijke wegen (na aftrek op grond van art. 110 Wgh). Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de bouw van de woningen. Er hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen zal er een geluidsscherm worden geplaatst met een hoogte van 1,5 meter en een lengte van circa 14 meter op de zuidelijke erfgrens van het te bebouwen perceel op de wegrand van de Vriezeloop Zuid.

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief, blijktens de onderzoeksresultaten welke te vinden zijn in bijlage 6.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de afwisseling van bestemmingen zoals wonen, bedrijf en agrarisch.

Bewoning wordt niet gezien als een milieubelastende functie, waardoor de functiewijziging geen hinder zal veroorzaken voor omliggende gevoelige functies in het kader van milieuzonering.

Op 30 meter afstand bevindt zich het autobedrijf Boon. Een autobedrijf valt onder milieucategorie 2. De afstand tot de woningen is groter dan de richtafstand van 10 meter. Er is geen belemmering voor de functiewijziging naar wonen. Op 40 meter afstand bevindt zich het staalconstructiebedrijf Van Tol. Dit valt onder milieucategorie 3.1, maar de afstand is dus meer dan de richtafstand van 30 meter. Er is geen belemmering voor de functiewijziging naar wonen.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt ontwikkeling van de woning niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening. De bedrijfsbestemming vervalt, hierdoor vermindert de hinder voor omwonenden.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een

transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een (beperkt) kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling van vier vrijstaande woningen getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende figuur toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} -contour.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater,

en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (bijlage 8 en 9). Op basis van de watertoets wordt geadviseerd om contact op te nemen met het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit vanwege de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In bijlage 7 is de reactie van het hoogheemraadschap te vinden. Hieruit blijkt dat er een watervergunning benodigd is voor de ontwikkeling. Deze vergunning zal ter zijner tijd worden aangevraagd. De nieuwe woningen worden niet gebouwd binnen de vrije ruimte (bijlage 10).

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief, mits de watervergunning wordt verleend.

4.11 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. De planlocatie ligt binnen de zogenaamde Lib-4 en Lib-5 contour als aangegeven op de kaart in bijlage 3 bij het Luchthavenindelingbesluit.



Figuur: ligging planlocatie binnen Lib-contour

Binnen de Lib-4 contour zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens een aantal uitzonderingen.

Binnen de Lib-5 contour zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.

Uit de Nota van toelichting behorende bij het Lib staat dat, in uitzonderingsgevallen, van het hiervoor genoemde verbod kan worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Daarbij gelden conform artikel 2.2.1c van het LIB de volgende uitzonderingen:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar

- niet-geluidgevoelig;
- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).

In dit bestemmingsplan zijn verschillende bouwplannen mogelijk gemaakt waarin ook geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is echter sprake van een uitzondering die valt onder b. In dit bestemmingsplan is namelijk niet voorzien in de realisatie van meer dan 3 woningen per bouwplan in lintbebouwing of 25 woningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woning is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met het Lib. Er worden niet meer dan drie woningen toegevoegd aan de lintbebouwing.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het project betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bedrijf bestemming is niet langer in gebruik. Daarnaast betreft het de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Concreet is hier sprake van het amoveren van bestaande bebouwing, ten behoeve van het realiseren van in totaal 4 nieuwe woningen, waarvan 3 nieuwe woningen. Gegeven de omvang van de bestaande bebouwing op dit perceel lijkt, met de realisatie van de woningen, het totale bouwvolume niet substantieel te wijzigen. Daarnaast is de realisatie van deze woningen, gegeven de woonbebouwing (en bestemmingen) in de omgeving, te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in een stedelijk gebied. Kortom, mede gezien de diverse uitspraken over het begrip stedelijke ontwikkeling, en de kleinschaligheid (zeker in relatie tot de drempelwaarde) van het plan, is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D 11.2. van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Plaats van het project

Het project vindt plaatst aan de Bilderdam 39 en 40, gelegen in Leimuiden. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk andere bedrijven gemengd met woonhuizen en een agrarische bestemming, allen in het landelijk gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Bij onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling. Bestaande in onbruik geraakte bedrijfsopstallen worden gesloopt en vervangen door drie nieuwe woningen.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt er vanuit het aspect bodem geen belemmering te zijn voor onderhavig initiatief. Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

Daarnaast geldt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op beschermde soorten flora en fauna, en ook vindt er geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Het bestemmingsplan 'Bilderdam 39-40, Leimuider' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Bilderdam 39-40, Leimuider' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

5.3.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Wonen

De vier woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het maximum oppervlak van deze activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met aan- en uitbouwen.

Voor woningen in het buitengebied is het niet noodzakelijk om de precieze locatie van de woning vast te leggen. Daarom is binnen de bestemming Wonen gekozen voor ruime bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken zijn zowel de hoofdgebouwen als de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan.

Dubbelbestemming Archeologie - Waarde 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde en gedifferentieerd in de verschillende dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie is opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie van de gemeente Kaag en Braassem. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

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

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

Naar alle omwonenden is een brief gestuurd met meer informatie over het project. Hier is tot nu toe alleen maar positief op gereageerd. De brief is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren. De volgende reacties zijn al waar genomen;

- provincie Zuid-Holland: Er is voor dit plan een e-formulier ingediend bij de provincie. De conclusie van het formulier was dat “op grond van de informatie die is gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.” Er wordt dan ook geen verdere reactie vanuit de provincie verwacht.
- hoogheemraadschap van Rijnland: Het hoogheemraadschap kwam met de volgende reactie: “Ik heb geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.”
- Omgevingsdienst West-Holland: Op basis van het advies van de Omgevingsdienst is de toelichting aangepast en zijn enkele (aanvullende) onderzoeken gedaan.
- Veiligheidsregio Hollands Midden: Het adviesrapport van de Veiligheidsregio is als bijlage 11 aan dit document toegevoegd.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu