



Ruimtelijke onderbouwing

Westerdijk 60-61, Leimuiden

Datum: april 2019, gewijzigd mei 2020

Auteur: M.M.C. van der Hoorn

Van der Hoorn RO Visie

Herenweg 222a
3645 DW VINKEVEEN

M: 06-83980803
E: ROvisie@ziggo.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'	8
1.4 Leeswijzer	10
 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	11
 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
 Hoofdstuk 4 Beleid	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol	22
4.2. Provinciaal beleid	26
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	26
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	28
4.3 Gemeentelijk beleid	35
4.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)	35
4.3.2 Visie Recreatieve Impuls	37
 Hoofdstuk 5 Water	38

Hoofdstuk 6 Milieu	44
6.1 Bedrijven en milieuzonering	44
6.2 Geluid.....	45
6.3 Luchtkwaliteit.....	46
6.4 Externe veiligheid	48
6.5 Bodem	53
Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten	53
7.1 Flora en fauna.....	54
7.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	58
7.2.1 Erfgoedwet	58
7.2.2 Erfgoedverordening	59
7.2.3 Nota Belvédère	59
7.2.4 Provinciaal archeologiebeleid.....	60
7.2.5 Gemeentelijk archeologiebeleid	61
7.3 M.e.r.-plicht.....	64
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	65
8.1 Financiële haalbaarheid.....	65
8.2 Plangebied	65
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
9.1 Overleg en inspraak	66

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het plan 'Westerdijk 60-61, Leimuiden' voorziet in een bestemmingswijziging op de locaties Westerdijk 60-61 te Leimuiden en de daarbij behorende (tegenoverliggende) locatie Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude, langs het Braassemermeer (hierna: planlocatie), voor het realiseren van zes (6) verblijfsrecreatieve appartementen in de twee bedrijfsgebouwen op het perceel Westerdijk 60-61 te Leimuiden, en het vergroten van het bouwvlak op de locatie langs het Braassemermeer naar ca. 25 m² (conform de reeds aanwezige bebouwing) ten behoeve van het havenkantoor en receptie voor de ligplaatsen- en verblijfsrecreatieverhuur incl. opslag voor de uitgifte van sleutels, zwem- en reddingsvesten, stootwillen, waterdichte tonnetjes, koelboxen, visartikelen e.d. (hierna: plan), waarvoor op deze locaties de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd zal worden in de bestemming 'Recreatie'.

1.1 Aanleiding en doel

De twee bestaande bedrijfsgebouwen op de locatie Westerdijk 60-61 zijn gebouwd ten behoeve van de bedrijfsvoering van WeCo B.V. voor de verkoop van WeCo sloepen. De botenbranche heeft de laatste jaren flink onder druk gestaan waardoor de markt aanzienlijk is teruggelopen en er sprake is van grotendeels leegstand.

Het recreatieve verblijf is gericht op waterrecreanten. Gasten kunnen indien gewenst een verblijf inclusief boot (visboot of sloep) boeken.

Initiatiefnemer heeft ter plaatse van Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude ligplaatsen voor boten met een lengte van ca. maximaal 8 meter. Vrij recentelijk is het aantal aanlegplaatsen vergroot naar zo'n 15 ligplaatsen.

Op de locatie Heiligegeestlaan 46 is een bouwaanduiding met de bestemming 'Bedrijf' voor een bijgebouw langs het Braassemermeer aanwezig, dat gewijzigd zal worden naar een bouwvlak van 25 m² met de bestemming 'Recreatie'.



Afbeeldingen 1 en 2, ligplaatsen op de locatie Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude

Verblijfsrecreatieve appartementen en watersportactiviteiten op de locatie Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude zijn bij elkaar passende recreatieve activiteiten.

Er is een groeiende vraag naar verblijfsrecreatie. De ligging van de gemeente Kaag en Braassem te midden van het Hollands Plassengebied biedt veel mogelijkheden op recreatief gebied. Kaag en Braassem wil zich dan ook meer profileren als recreatiegemeente; met name gericht op watersport en -recreatie, natuurbeleving en het toevoegen van bedden. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de ambities van de gemeente een recreatiegemeente te zijn.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie', de realisatie van zes (6) verblijfsrecreatieve appartementen en het vergroten van een bouwaanduiding naar een bouwvlak van 25 m².

Met deze toelichting wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het lint van de Westerdijk te Leimuiden en de Heiligegeestlaan te Rijnsaterwoude dat een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen en achterliggende bedrijfsbebouwing en schuren kent.

De locaties maken onderdeel uit van de lintbebouwing van de Westerdijk en Heiligegeestlaan, en zijn gelegen op een steenworpafstand van het Braassemermeer.

Het Braassemermeer is ten zuiden van de planlocatie gelegen. In de omgeving zijn woningen en woningen met bedrijfsbebouwing in het lint van de Westerdijk en Heiligegeestlaan aanwezig.



Afbeelding 3, ligging plangebied ten opzichte van nabijgelegen bebouwing (bron: Google)

○ : 6 verblijfsrecreatieve appartementen

○ : parkeerterrein

○ : ligplaatsenverhuur met havenkantoor en receptie



Afbeelding 4, ligging plangebied ten opzichte van de Braassemermeer (bron: Google)

1.3 Vigerend bestemmingsplan bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

De planlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' dat op 31 mei 2018 is vastgesteld, met de dubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 3'
- 'Waterstaat – Waterkering'

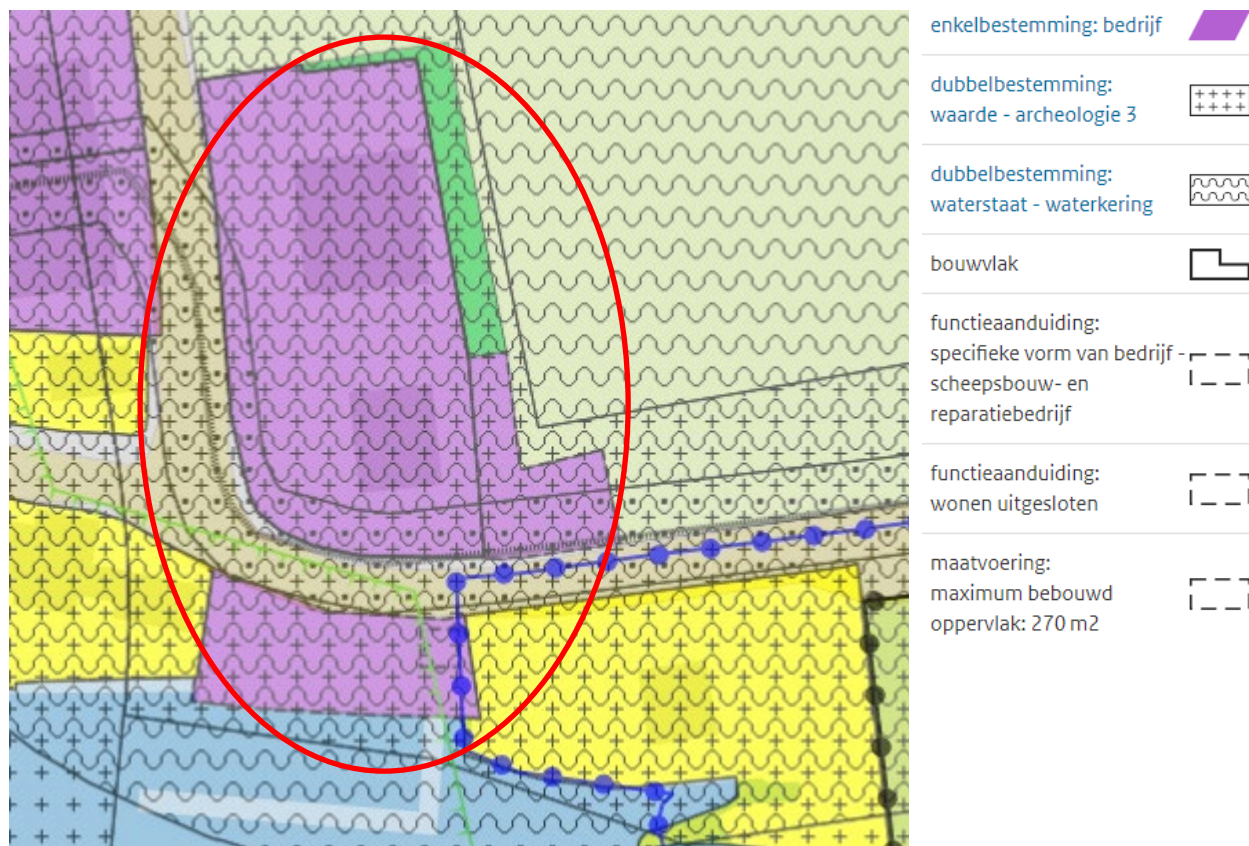
en de functieaanduidingen:

- 'wonen uitgesloten'
- 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw- en reparatiebedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf' is tevens een scheepsbouw- en reparatiebedrijf' milieucategorie 4.1 toegestaan.

Een jachtwerf/scheepsreparatiebedrijf is in het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als: "een bedrijf, primair gericht op reparatie en onderhoudswerkzaamheden van schepen".



Afbeelding 5, digitale verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

Een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie', het realiseren van zes verblijfsrecreatieve appartementen en het vergroten van een bouwaanduiding naar een bouwvlak van 25 m² is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding en planbeschrijving in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven en worden de ontwikkelingen binnen het plangebied opgenoemd. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van het Rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

Hoofdstuk 5 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Kaag en Braassem is een landelijke en waterrijke gemeente in het Groene Hart. Het waterrijke karakter heeft de gemeente te danken aan het natuurlijke stelsel van stromen en meren wat het water vanuit het veengebied afvoert richting de Oude Rijn. Deze natuurlijke oorsprong maakt het Braassemermeer, de Wijde Aa en de Kagerplassen landschappelijk uniek ten opzichte van de andere Utrechtse en Hollandse plassegebieden.

Leimuiden is met ruim 4.000 inwoners de op één na grootste kern van de gemeente Kaag en Braassem. De ligging tussen Amsterdam en Leiden maakte van Leimuiden al vroeg een strategisch punt voor het transport van goederen over weg en water.

Leimuiden kenmerkt zich door de ligging aan het water. Het dorp is omringd door water. Aan de noordzijde ligt de ringvaart van de Haarlemmermeer, aan de noordoostzijde de Westeinderplassen en aan de zuidzijde ligt de Drecht, een historische vaarverbinding tussen Amsterdam en Leiden. Leimuiden biedt daarom veel kansen op het gebied van watertoerisme.

Het plangebied ligt in het lint van de Westerdijk te Leimuiden, op korte afstand van het Braassemermeer.



Afbeelding 6, ligging van het plangebied (www.opentopo.nl)

Het Braassemermeer is bij zeilers populair, maar is tevens een belangrijke doorgaande (De Staande Mast)route richting de Westeinderplassen.



Afbeelding 7, De Staande Mastroute

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De ruimtelijke onderbouwing 'Westerdijk 60-61, Leimuiden' voorziet in:

- het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie'
- het oprichten van zes (6) verblijfsrecreatieve appartementen in de bestaande twee bedrijfsgebouwen
- en het vergroten van een bouwaanduiding naar een bouwvlak van ca. 25 m² (conform de reeds aanwezige bebouwing) voor een havenkantoor en receptie voor de ligplaatsen- en verblijfsrecreatieverhuur incl. opslag voor de uitgifte van sleutels, zwem- en reddingsvesten, stootwillen, waterdichte tonnetjes, koelboxen, visartikelen e.d.

op het perceel achter Westerdijk 60-61 te Leimuiden en de daarbij behorende (tegenoverliggende) locatie Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude.



Afbeelding 8, bestaande twee bedrijfspanden Westerdijk 60-61 te Leimuiden

Initiatiefnemer wenst twee recreatieappartementen te realiseren op de verdieping van Westerdijk 60, twee recreatieappartementen op de verdieping van Westerdijk 61 en twee recreatieappartementen op de begane grond van Westerdijk nr. 60.

Op de begane grond van Westerdijk 61 zal de opslag van (zeil)boten plaatsvinden en andere recreatieve (watersport)artikelen zoals kano's, optimisten, surfplanken, wakeboards, zeilen, wetsuits, (boot)kussens e.d.



Afbeelding 9, bestaande havenkantoor, Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude

Voor het wijzigen van een deel van de 2 panden in verblijfsrecreatieve appartementen behoeven alleen in pandige wijzigingen plaats te vinden. De gevel en constructie blijven ongewijzigd.

Hiervoor zal op de betreffende percelen de bestemming 'Bedrijf' worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie'. Het aantal van zes (6) recreatieve onderkomens zal door middel van een aanduiding 'maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens' ter plaatse van de twee bedrijfsgebouwen op de verbeelding worden aangeduid.

Er is geen sprake van een uitbreiding van bedrijfspand of bebouwd oppervlak op de locatie Westerdijk 60-61, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse behouden blijft.

Verkeer & Parkeren

Er zal geen sprake zijn van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien er voldoende parkeerplaatsen (auto en fiets) voor de gebruikers van de verblijfsrecreatieve appartementen aanwezig zijn. Parkeergelegenheid bij de planlocatie is noodzakelijk aangezien er slechts beperkt mogelijkheid is om langs de Westerdijk te parkeren.

Per recreatieappartement kunnen twee auto's geparkeerd worden, maar naar verwachting zullen de meeste recreanten per boot de locatie aandoen.

Daarbij is er achter de twee bedrijfspanden op de locatie Westerdijk 60-61 reeds een parkeerterrein aanwezig, ten behoeve van de recreatieve activiteiten op de planlocatie.

De bestaande objecten zijn reeds passend ontsloten, dit zal ongewijzigd blijven.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het kabinet heeft acht ambities opgesteld voor 2040. Deze ambities zijn gebaseerd op verwachte ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteitsknelpunten.

1. Nederland hoort bij de top tien van meest concurrerende economieën ter wereld.
2. De stedelijke regio's hebben een aantrekkelijk vestigingsklimaat en zijn optimaal bereikbaar. De mainports Rotterdam en Schiphol, de kennisregio (brainport) Zuidoost-Nederland en de tuinbouwclusters (greenports) zijn goed verbonden met de rest van de wereld.
3. Het vervoer over wegen, spoor, binnenvaart, zeehavens en luchthavens is op elkaar afgestemd en met de ruimtelijke ontwikkeling eromheen. Mensen en goederen zijn dan sneller op hun bestemming.
4. De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten aan op de vraag van mensen.
5. Mensen wonen in een gezonde leefomgeving, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Nederland is ook blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft voldoende zoetwater in droge perioden.
6. Nederland behoudt cultuur en landschap die internationaal uniek zijn. Een natuurnetwerk houdt de flora- en faunasoorten in stand.
7. De overgang naar duurzame mobiliteit is gevorderd. Dit betekent stillere, schonere, zuinigere en veiligere voertuigen.
8. Nederland heeft een robuust internationaal energienetwerk en de overgang naar duurzame energiebronnen is vergevorderd

De bovengenoemde acht ambities zijn door het Rijk uitgewerkt in de volgende drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Op basis van deze drie criteria heeft het Rijk de 13 nationale belangen geformuleerd:

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna soorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie is decentralisatie. Het Rijk wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plan 'Westerdijk 60-61, Leimuiden' is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden.

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zijn o.a. de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam aangewezen.

Het Rijk stelt in de Barro regels voor de 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.



Afbeelding 10, Barro, kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het plan 'Westerdijk 60-61, Leimuiden' is niet binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam gelegen, en is derhalve in overeenstemming met het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) daaraan toegevoegd. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 van toepassing is.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Via de Ladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie', en het realiseren van zes (6) verblijfsrecreatieve appartementen in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Gezien de beperkte ontwikkelingen ter plaatse is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het plan dient derhalve dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Initiatiefnemer heeft behoefte aan wijziging van de bestemming ter plaatse om verblijfsrecreatieve appartementen mogelijk te maken, om de groeiende vraag naar verblijfsrecreatie te faciliteren. De bestaande locatie is passend ontsloten, onderhavig plan verandert dat niet.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit (Lib) is een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden, waarmee binnen een aangewezen 'beperkingengebied' beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- d. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

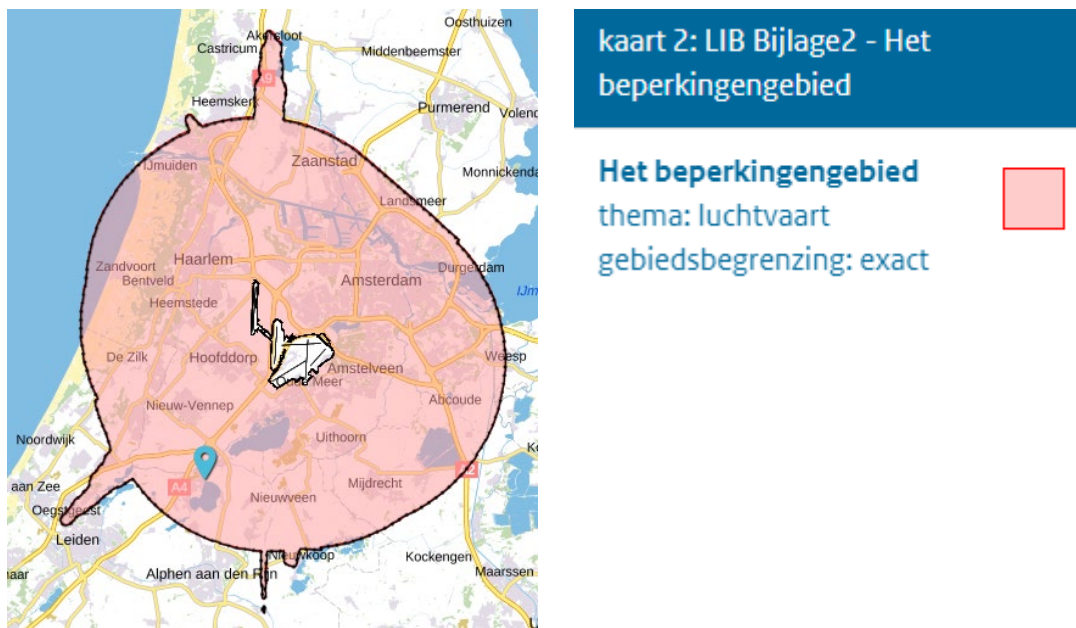
Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het luchthavengebied is op 1 juli 2014 in werking getreden (Staatsblad 2014, 193).

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied en de regels met het oog op de vliegveiligheid is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een ommissie is op 1 januari 2018 in werking getreden (Staatsblad 2017, 402).

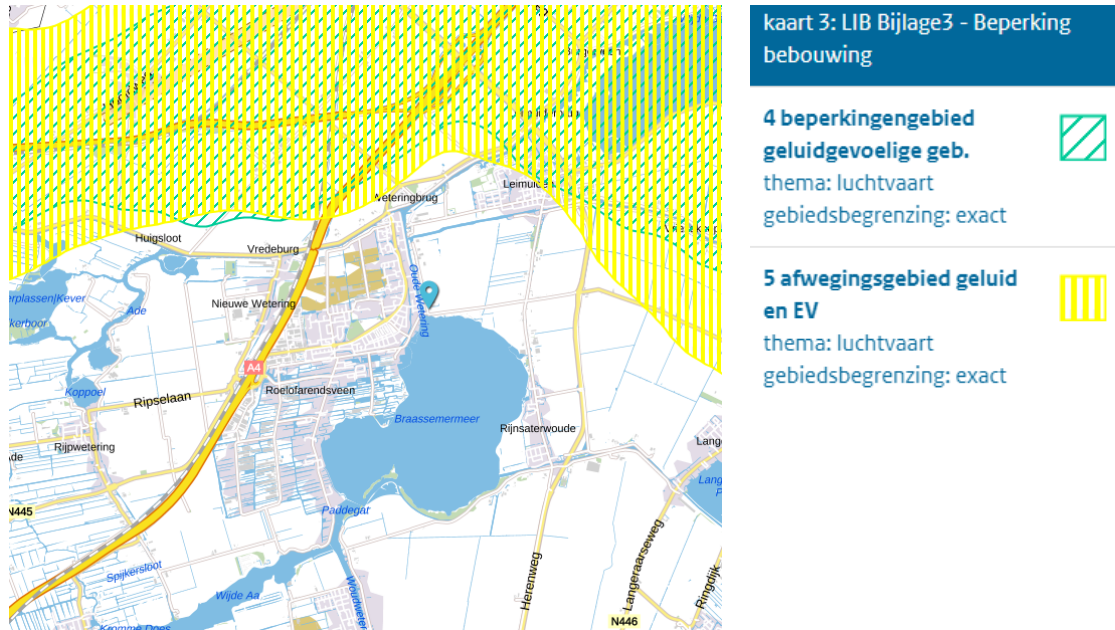
Met de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidsbelasting wordt beoogd om het aantal knelpunten te verminderen. Gemeenten krijgen meer eigen afwegingsruimte en daarmee eigen verantwoordelijkheid, door flexibilisering van de regels ten aanzien van binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied en herbouw van in een bepaald gebied reeds aanwezige of in het verleden aanwezige gebouwen. Voorts zijn de criteria waaraan een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar van de Minister om te mogen afwijken van het LIB werd getoetst zoveel mogelijk opgenomen in de regels van het besluit zelf. Hierdoor hebben gemeenten deze verklaring niet meer nodig om positief te kunnen besluiten over een omgevingsvergunning.

De planlocatie is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.



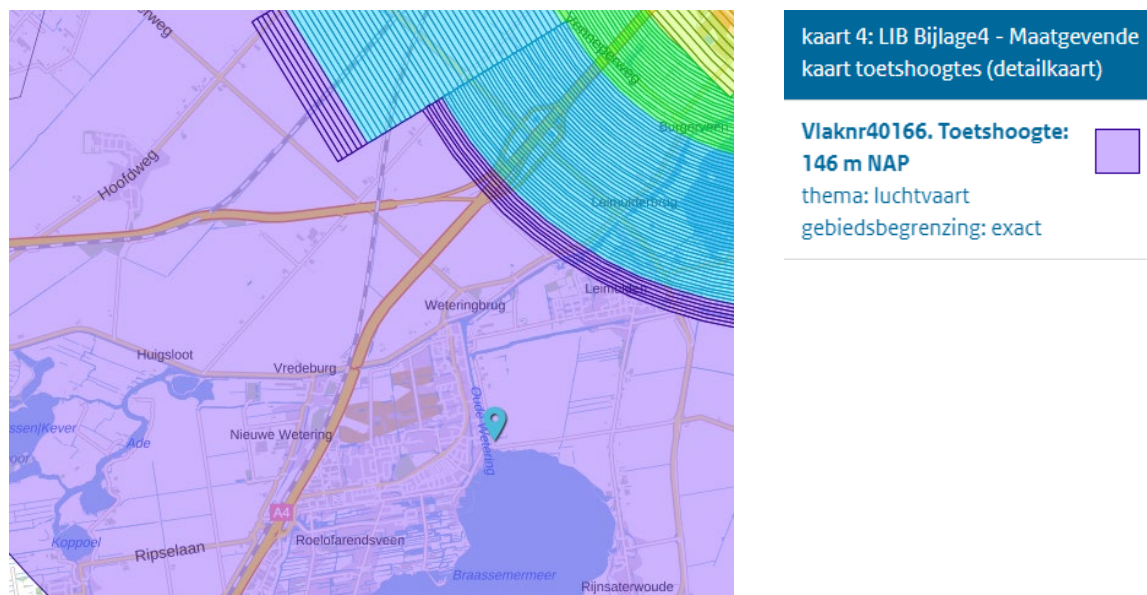
Afbeelding 11, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 2 beperkingengebied

De planlocatie valt buiten het beperkingengebied bebouwing van het Luchthavenbesluit Schiphol, gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 1 t/m 5 zijn aangewezen.



Afbeelding 12, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 3 beperking bebouwing

Op de planlocatie geldt een toetshoogte van 146 m NAP. Het initiatief is hiermee niet in strijd.



Afbeelding 13, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 4 maatgevende kaart toetshoogtes (overzichtskaart)

Conclusie:

Onderhavig initiatief valt buiten het beperkingengebied bebouwing van het vigerende Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Tevens is het plan niet in strijd met de hoogtebeperkingen ter plaatse. Derhalve is het plan in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie betreft een redactionele omzetting van bestaande provinciale beleidsdocumenten, zonder inhoudelijke verandering van beleid of regels. Omdat onderdelen uit het Programma Ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Transformatie

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie de transformatie van gebieden. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. Transformatie trekt nieuwe gebruikers aan en huidige gebruikers zullen in sommige gevallen uit het gebied verdwijnen.

Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint.

Toetsing

Het bouwplan is het realiseren van zes (6) verblijfsrecreatieve appartementen in de twee bedrijfsgebouwen op het perceel Westerdijk 60-61 te Leimuiden, en het vergroten van het bouwvlak op de locatie langs het Braassemmermeer naar ca. 25 m² (conform de reeds aanwezige bebouwing) ten behoeve van het havenkantoor en receptie

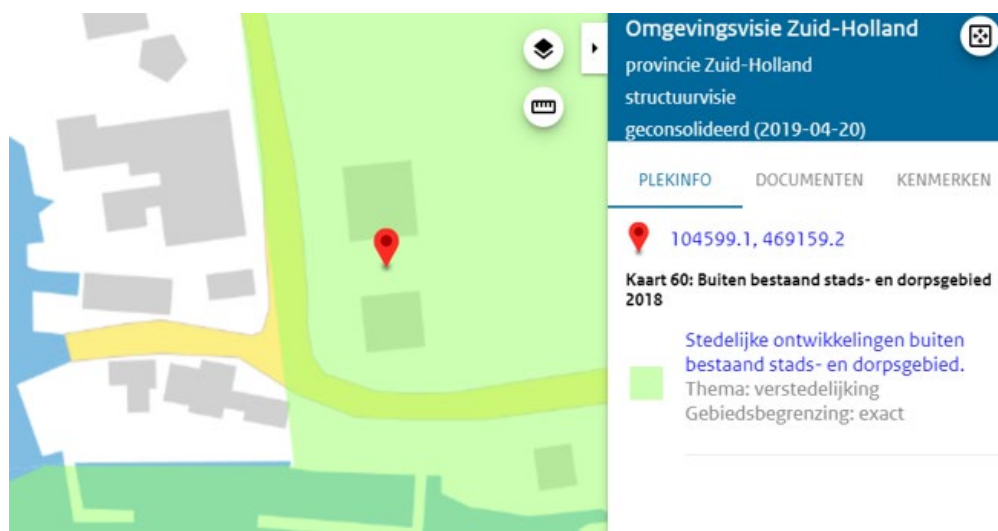
Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

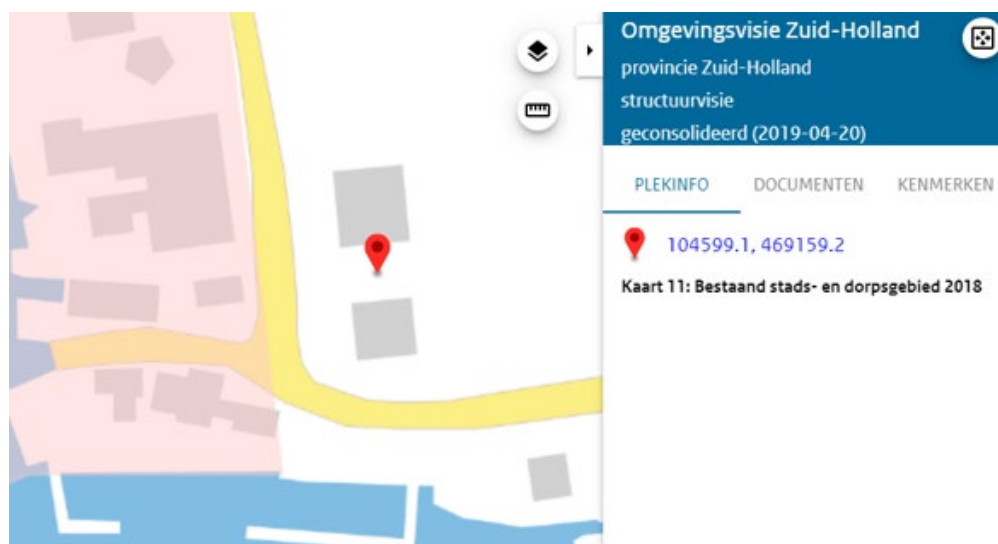
Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd

kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD moeten eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij Provinciale Staten. Op bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. De 3 ha kaart en de bijbehorende tabellen zijn opgenomen in het Programma ruimte.



Afbeelding 14, Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, 20-04-2019), kaart nr. 60, Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied



Afbeelding 15, Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, 20-04-2019), kaart nr. 11, Bestaand stads- en dorpsgebied 2018

Toetsing:

Het bouwplan is een kleinschalige ontwikkeling, kleiner dan 3 hectare, in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied binnen bestaande bebouwing en derhalve geen stedelijke ontwikkeling

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn relevant voor onderhavig bouwplan.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan 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.
2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn
 - a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
 - b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
 - a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.
 5. Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.
 6. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.
 7. Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied laat bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied ten hoogste één bedrijfswoning toe, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

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

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal

nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Het gaat om de volgende kwaliteiten:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.
- Cultuurhistorische kroonjuwelen. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat.
- Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.

Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. 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 16, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 20-04-2019), kaart nr. 14, Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën, beschermingscategorieën 1 en 2

Toetsing

De planlocatie is niet gelegen in een gebied met een beschermingscategorie 1 (topkwaliteit) of 2.

Het initiatief betreft een inpassing, die 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. Ter plaatse is geen sprake van gebieden met topkwaliteit.

Het bouwplan heeft geen significante aantasting tot gevolg van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rondom de stad, of karakteristieke landschapselementen, en is het provinciale compensatiebeleid, zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013) niet van toepassing.

Derhalve is er geen sprake van knelpunten.

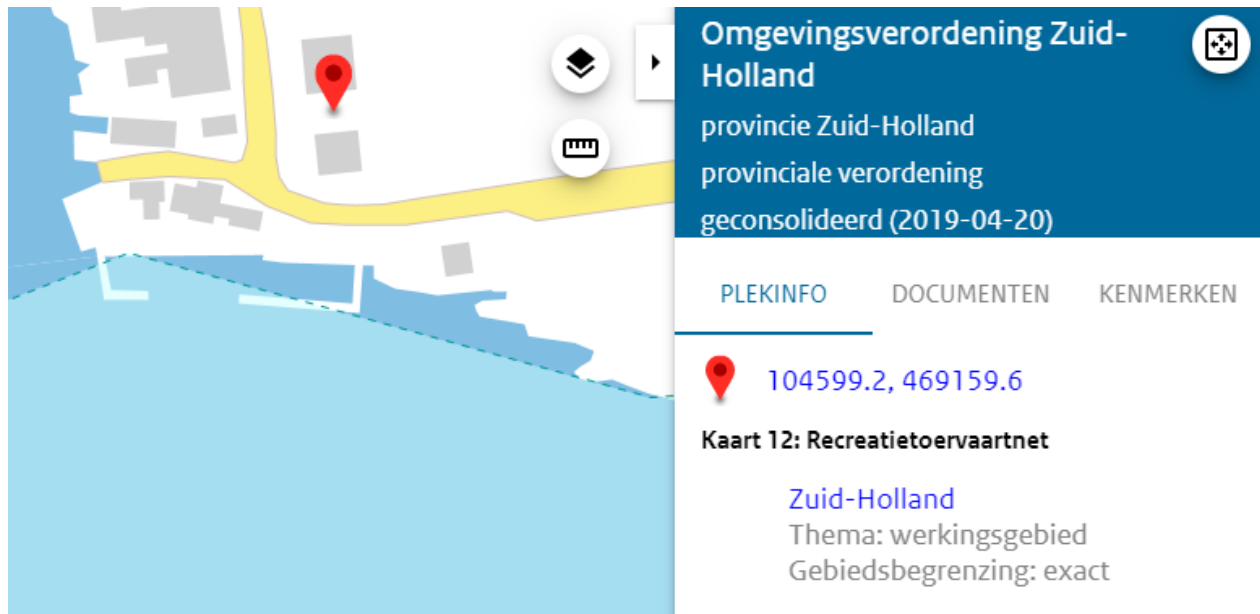
Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Artikel 6.20 Bescherming recreatietoervaartnet

Een bestemmingsplan voor gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 12 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidige gebruik; of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.



Afbeelding 17, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 2019-04-20), kaart nr. 12: Recreatietoervaartnet

Toetsing:

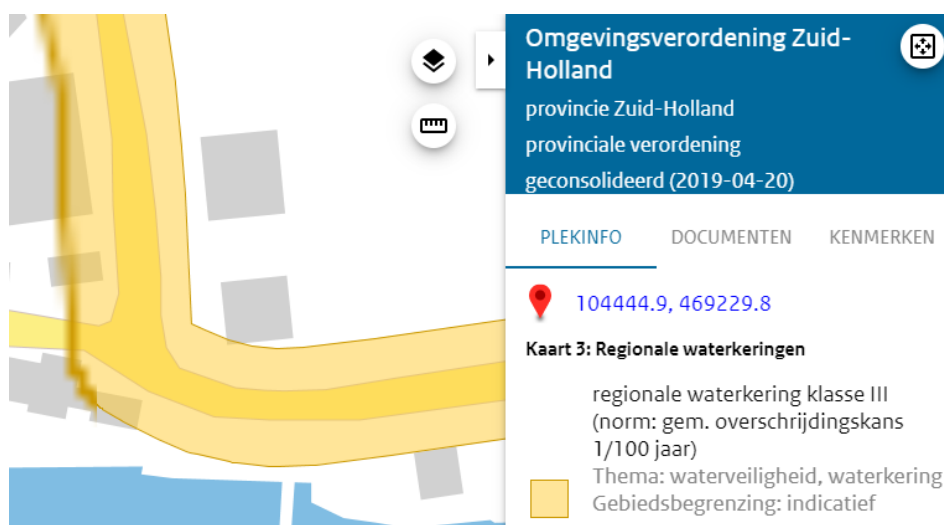
Het bouwplan is een ontwikkeling in de nabijheid van het recreatietoervaartnet en doet geen afbreuk aan de recreatieve bevaarbaarheid.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 6.20 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.



Afbeelding 18, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 2019-04-20), kaart nr. 3, Regionale waterkeringen

Toetsing

De bouwvlakken ten behoeve van de 2 gebouwen met verblijfsrecreatieve appartementen liggen buiten de regionale waterkering, maar de bestaande bebouwing van het havenkantoor en een deel van de rest van het plangebied liggen wel binnen deze zone. De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zal in het kader van de Watertoets advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 6.22 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de actualisatie van Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV geeft aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente de komende jaren nastreeft.



Afbeelding 19, Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De planlocatie is gelegen bij de aanduiding 'oeverrecreatie intensief', en nabij de planlocatie is de aanduiding bestaande steigers/afmeergelegenheid op de kaart van de MRSV aangegeven.

Voor het beleidsveld recreatie is aangegeven dat de gemeente inzet op het verder ontwikkelen van recreatiemogelijkheden en dat Leimuiden zich kenmerkt door de ligging aan het water en kansen heeft op het gebied van watertoerisme. De ligging aan de Staande Mastroute nodigt uit tot verbinden met en het beleven van het water. De gemeente Kaag en Braassem wil een economische spin-off bereiken door (extra) verblijfsrecreatie en horeca toe te staan op plekken waar recreanten graag komen.

De MRSV vermeldt dat Kaag en Braassem in het Hollands Plassengebied ligt. Dit gebied heeft een wateroppervlakte vergelijkbaar met de Friese Meren. De Hollandse Plassen bieden voldoende potentieel als economische motor. Kaag en Braassem zoekt samen met ondernemers en de andere gemeenten naar mogelijkheden om optimale bereikbaarheid van het plassengebied te realiseren.

Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe recreatiebedrijven krijgen de gelegenheid zich te vestigen. De gemeente Kaag en Braassem stimuleert recreatieve initiatieven langs de oevers, rekening houdend met de groen-blauwe structuur van de gemeente. De ontwikkeling van voorzieningen voor watersporters, recreanten en inwoners is hierbij belangrijk. Zoals initiatieven om afmeerlocaties langs het water te ontwikkelen of het verbeteren van zwemlocaties.

De Staande Mastroute

De Staande Mastroute is een veilige en vlotte doorgaande route voor zeil- en motorboten met een mast- of opbouwhoogte van meer dan 6 meter op het traject Breskens – Delfzijl. Waterbeheerders van De Staande Mast Route hebben afspraken gemaakt om de bedieningstijden van bruggen en sluizen zoveel mogelijk op elkaar af. Het Braassemermeer is onderdeel van De Staande Mastroute. Onderhavig plangebied is gelegen nabij het Braassemermeer, ideaal om onderweg ter plaatse in een recreatieverblijf te overnachten.

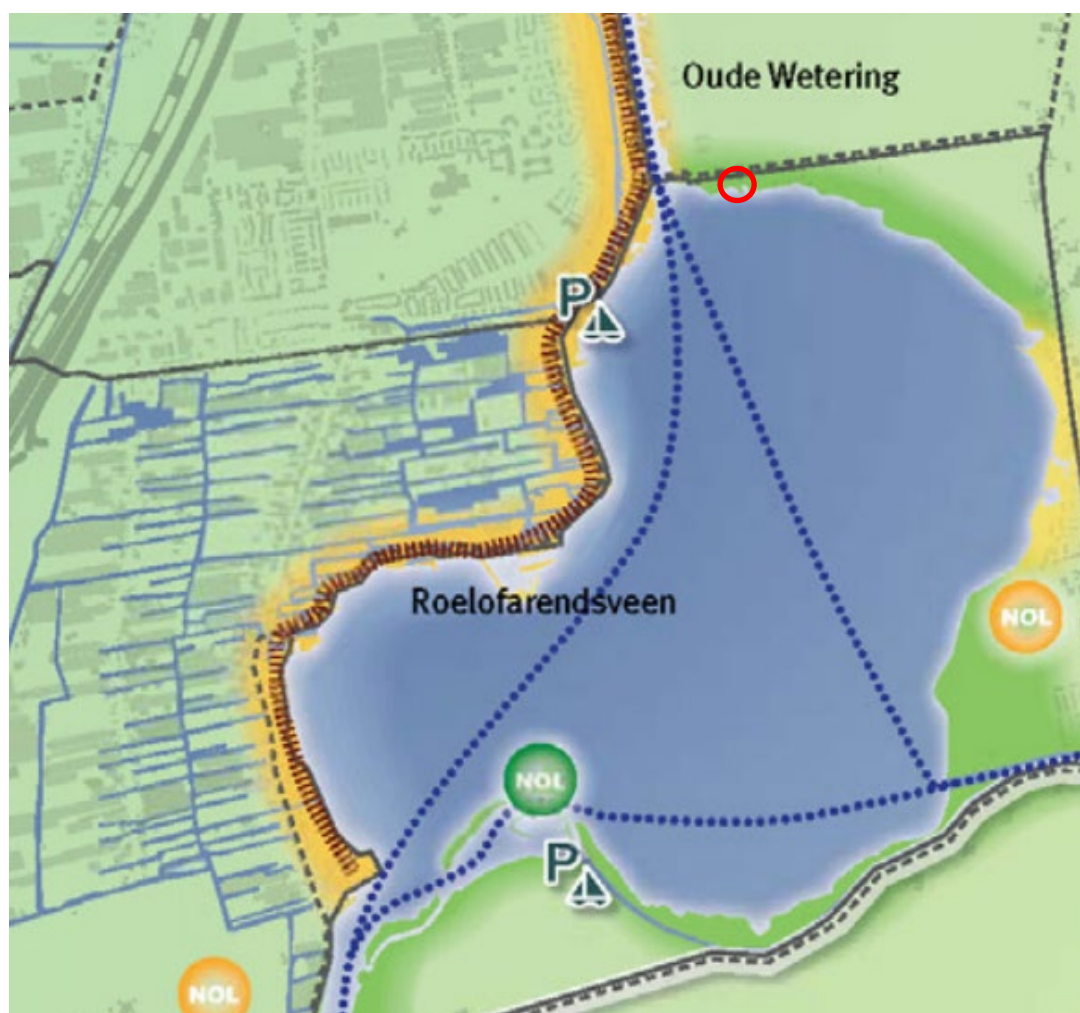
Het plan 'Westerdijk 60-61, Leimuiden' is in overeenstemming met het uitgangspunt in de MRSV om recreatiemogelijkheden verder te ontwikkelen door verblijfsrecreatie en horeca toe te staan op plekken waar recreanten graag komen.

4.3.2 Visie Recreatieve Impuls

Uit de gemeentelijke visie 'Recreatieve Impuls' blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem kansen liggen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in verblijfsrecreatie, waarbij is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen in Leimuiden meer aandacht zal moeten worden besteed aan de relatie met het water en de daarmee samenhangende recreatieve kansen.

Uit de gemeentelijke visie 'Recreatieve Impuls' blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem kansen liggen voor nieuwe recreatieve initiatieven langs de oever van het Braassemermeer en de verbreding van bestaande activiteiten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van verblijfsrecreatieve onderkomens in overeenstemming met de visie 'Recreatieve Impuls'.



Afbeelding 20, visie Recreatieve Impuls

Hoofdstuk 5 Water

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De driehoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>).

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

Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

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

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>).

Ingevolge artikel 3.2 (Algemene regels) van de Keur Rijnland 2015 is toegestaan om versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze meer dan 500 vierkante meter en minder dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Ingevolge artikel 3.3 (Vergunningplicht) van de Keur Rijnland 2015 is het verboden om zonder vergunning van het college van dijkgraaf en hoogheemraden versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze toename meer dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Het toename aan verhard oppervlak is niet groter dan 500 m² en derhalve in overeenstemming met de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Hemelwater

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

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de

voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Legger regionale keringen

Op 1 juni 2016 heeft het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland de ontwerp wijziging van de Legger regionale waterkeringen vastgesteld.

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

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

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

In de legger regionale waterkeringen zijn de volgende zoneringen vastgelegd:

Kernzone: Centrale gedeelte van de waterkering, breedte is locatie afhankelijk.

Beschermingszone: Aan de waterkering grenzende zone, de breedte aan de buitenzijde van de kering (waterzijde) is 15 meter vanaf de grens van de kernzone en de breedte aan de binnenzijde (landzijde) is locatie afhankelijk.

Buitenbeschermingszone: Aan de beschermingszone grenzende zone, breedte is 50 meter gemeten vanaf de grens beschermingszone.

In onderstaande afbeelding, ter hoogte van het plangebied van dit bestemmingsplan, is een uitsnede van de Legger regionale keringen weergegeven, waarbij de verschillende zones zijn weergegeven.



Afbeelding 21, Legger regionale waterkeringen

Ingevolge artikel 3.2 lid 2 onder I van de Keur Rijnland 2015 is het toegestaan om te bouwen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering, voor zover het gaat om het aanbrengen van lichte constructies kleiner dan 20 vierkante meter, voor zover gelegen buiten de, in het algemeen 1,5 m. brede kruin. Dit mag zonder vergunning worden gerealiseerd. Voor grotere bouwwerken is een watervergunning vereist. Bij eventuele uitbreiding van bestaande bebouwing op de locatie Heiligegeestlaan 46 te Rijnsaterwoude zal hieraan worden voldaan.

Tussen het havenkantoor en het Braassemermeer is een aanduiding 'hoofdwatgangen onderhoud vanaf kant mogelijk'. Deze zone zal ongewijzigd en vrij van bebouwing blijven, ten behoeve van onderhoud vanaf de kade.



○ havenkantoor

Afbeelding 22, Rijnland De Reguleren 'hoofdwatertangen onderhoud vanaf kant mogelijk'

Plangebied

De planlocatie ligt binnen de kernzone keringen van een waterkering. Voor werkzaamheden binnen een kernzone en beschermingszone van een regionale kering is een watervergunning nodig.

De twee bestaande bedrijfsgebouwen op de locatie Westerdijk 60-61 en het havenkantoor op de locatie Heiligegeestlaan 46 liggen binnen de kernzone keringen.

Voor de bestemmingswijziging van de bestaande gebouwen op de locaties Westerdijk 60-61 en de Heiligegeestlaan 46 is binnen de kernzone geen watervergunning nodig. Bovendien betreft het enkel een interne verbouwing op de locatie Westerdijk 60-61.

Ter plaatse van het bouwvlak bij het havenkantoor zal bij een eventuele uitbreiding van het havenkantoor sprake zijn van het aanbrengen van minder dan 20 vierkante meter aan extra bebouwing met een lichte constructie, en zal derhalve in overeenstemming met de Keur Rijnland 2015 zijn.

De zone 'hoofdwatergangen onderhoud vanaf kant mogelijk' tussen het havenkantoor en het Braassemermeer zal ongewijzigd en vrij van bebouwing blijven. Het bouwvlak op de locatie Heiligegeestlaan 46 zal buiten deze zone vallen.

De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zal in het kader van de Watertoets advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Er is geen sprake van een toename van meer dan 500 m² aan verhard oppervlak, derhalve is de aanleg van extra oppervlaktewater ter compensatie van verhard oppervlak niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 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 van gevoelige functies ter plaatse, zoals woningen, en of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben wij 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.

De in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering genoemde afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Wanneer er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitenge- bied"	Richtafstand tot omgevings- type "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

Afbeelding 23, richtafstanden en omgevingstype

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen.

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf/ activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu-cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand van de recreatieverblijven tot het plangebied
Niek Roumen	Westerdijk 58		2	10 meter	ca. 15 meter
BJS Beheer B.V.	Westerdijk 63		2	10 meter	ca. 50 meter

Conclusie

Bij wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie' zal er vanuit milieuoogpunt een verbetering plaatsvinden door het vervallen van de bestemming 'Bedrijf' en de milieucategorie 4.1 ter plaatse, een milieucategorie die niet verenigbaar is met woningen in de directe nabijheid. Derhalve zijn er uit milieuoogpunt geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen van derden en verder worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

6.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden indien er sprake is van een ruimtelijke procedure volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor:

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

Dit om te kunnen beoordelen of aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Beoordeling

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt recreatiewoningen als zogenaamde niet geluidsgevoelige objecten. Met dit bestemmingsplan worden derhalve geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Conclusie

Doordat met dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige of geluidsbelastende functies mogelijk worden gemaakt, en er geen geluidsbelastende functies van bedrijven

van derden in de nabijheid aanwezig zijn, zijn er geen consequenties vanuit de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan.

6.3 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. Nieuwe plannen moeten aan de normen voor de luchtkwaliteit worden getoetst.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft 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.

Bij de NIBM-toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits

ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (eerste) lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde'
- b. een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen

Beoordeling

In twee bestaande bedrijfspanden zullen zes verblijfsrecreatieve appartementen worden gerealiseerd.

De 3% grens zal naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een klein plan, dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De afstand tot de Provinciale weg N207 bedraagt ca. 2 km. Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit blijkt dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen op deze locatie ruim onder de grenswaarde ligt. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.4 Externe veiligheid

Landelijk beleid

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. In nieuwe situaties moet voor beperkt kwetsbare objecten in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kansen per jaar uit dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. Deze getallen gelden voor de oriëntatiewaarde in de omgeving van inrichtingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen ligt de oriëntatiewaarde een factor 10 lager.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico. Behalve de hoogte van het groepsrisico zijn dat de noodzaak van de ruimtelijke ontwikkeling, risico-reducerende maatregelen en mogelijkheden tot rampenbestrijding.

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horecagelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

In het Bevi worden twee veiligheidsnormen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Voor zogenaamde 'categoriale inrichtingen' geeft de Revi tabellen met vaste veiligheidsafstanden.

Vervoer over weg, water en spoor

Voor transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet weg geldt de Regeling basisnet, daarin zijn veiligheidsafstanden vastgelegd: een afstand voor het risicoplafond en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

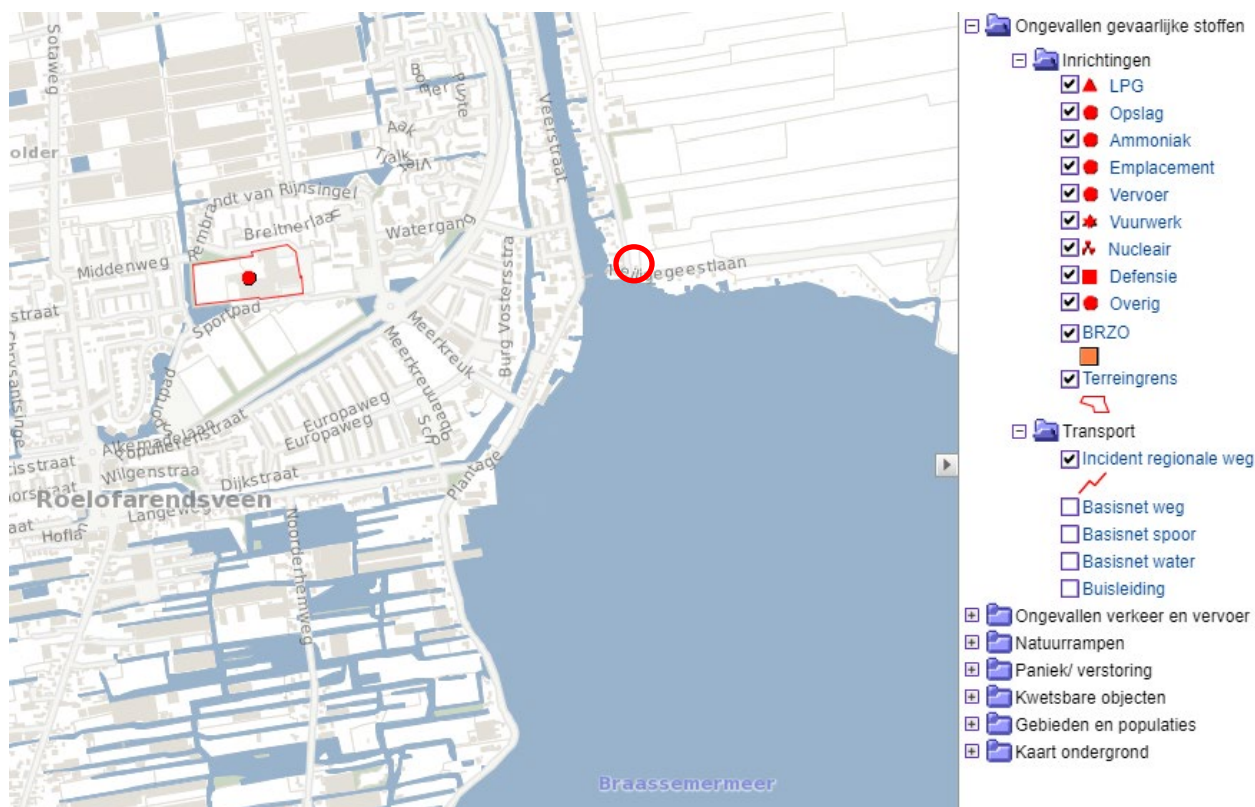
Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet weg geeft een gebruikruimte aan de daarin opgenomen wegen. De afstand voor het risicoplafond is zodanig gekozen dat, rekening houdend met de gebruikruimte, het plaatsgebonden risico op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de afstand voor het risicoplafond mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Risicokaart

Om te bepalen of er sprake is van inrichtingen of tracés die de externe veiligheid zouden kunnen bedreigen, is de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van knelpunten.

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de Rijksoverheid.



Afbeelding 24, Risicokaart

Beoordeling

Op de risicokaart zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

LPG-tankstation

Voor LPG-tankstations met een bovengronds LPG reservoir geldt een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ van 120 meter. Binnen deze contour zijn (beperkt) kwetsbare objecten in principe niet toegestaan.

Het dichtstbijzijnde tankstation waar ook LPG wordt verkocht is Esso Fuelsco 4 B.V. aanwezig, gelegen op de locatie Provinciale weg nr. 20 te Leimuiden, op ca. 2,7 km van de planlocatie.

De planlocatie is niet binnen de grens van 120 meter vanaf het bovengrondse LPG-reservoir van Esso Felco 4 B.V. gelegen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de $PR=10^{-6}$ -contour.

N207

De locatie ligt in het effectgebied van de N207, op een afstand van ca 2.000 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3/LT2/GF3 heeft de N207 een effectgebied van meer dan 4.000 meter.

Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet 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 aandacht worden besteed. Een nieuwe risicoberekening niet nodig omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde/met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Bij een incident met toxische stoffen 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.

Bij een incident met een LPG-tankwagen kan een BLEVE ontstaan. De locatie is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen mits tijdig gewaarschuwd.

Conclusie

De 10^{-6} -contour ligt buiten het plangebied. Voldaan wordt aan de grenswaarde voor het PR en de planontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het GR. De toename van het GR is verantwoord.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

6.5 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden.

Voor de wijziging van de functie zullen geen sloop-, graaf- of uitpandige nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden. De reeds aanwezige verharding om de bedrijfsgebouwen Westerdijk 60-61 zal ongewijzigd blijven.

Verkenkend bodemonderzoek

Milieutechniek ZVS Eemnes BV heeft in de periode maart - april 2020 een verkennend bodemonderzoek op de planlocatie uitgevoerd.

Op de locatie Westerdijk 60-61 is in 2013 reeds een verkennend onderzoek door Milieutechniek ZVS Eemnes BV (rapportage nr. BO13302).

Gedurende onderhavig onderzoek zijn het perceel aan de overzijde van de Westerdijk 60-61 waar ligplaatsen zijn beoogd alsmede het zuidoostelijk gelegen terrein voor toekomstig parkeren aanvullend onderzocht zodat ook deze terreindelen in de ontwikkelingsplannen kunnen worden meegenomen.

De (zandige) bovengrond van het met stelcon verharde parkeerterrein (100 m²) is niet verontreinigd bevonden. De circa 287 m² met stelcon en beton verharde terrein aan de overzijde van de weg is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en/of PCB's. Deze lichte verhogingen komen zowel in de boven- als de ondergrond voor, doch geven geen aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater zijn molybdeen en naftaleen in lichte mate vastgesteld.

Hoewel de watermonsternamen belucht is uitgevoerd, is er mede op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de resultaten van de grond geen aanleiding om het grondwater nader te onderzoeken.

Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' voor de zogenaamde 'ligplaatsen' komt te vervallen, zijn er naar mening van Milieutechniek ZVS Eemnes BV geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor ook deze deellocaties.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Nederlandse natuurwetgeving bestaat uit 3 onderdelen, te weten:

- soortbescherming (voormalige Flora- en faunawet)
- bescherming van houtopstanden (voormalige Boswet)
- gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet 1998)

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen. 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.

Ten alle tijde dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Soortbescherming

Alle inheemse flora en fauna zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde planten- en diersoorten is toetsing aan de soortbescherming noodzakelijk.

De planlocatie is vrijwel geheel verhard, waardoor het voorkomen van streng beschermde soorten binnen of direct nabij onderhavig plangebied kan worden uitgesloten.

Bescherming van houtopstanden

In het plangebied is geen sprake van een houtopstand, derhalve is toetsing van de herontwikkeling aan bescherming van houtopstanden niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening. De Wet natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. Via de Wet Ruimtelijke Ordening wordt de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Unie heeft in 1979 de Vogelrichtlijn vastgesteld, en in 1992 de Habitatrichtlijn. Nederland heeft de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn omgezet in nationale wetgeving via de Wet natuurbescherming.

De Vogelrichtlijn(VR) beoogt de instandhouding van alle natuurlijk in het wil levende vogelsoorten op het Europees grondgebied van de lidstaten.

De Habitatrichtlijn (HR) heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in stand houden van natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna op het Europees Grondgebied van de lidstaten.

Beide richtlijnen kennen een tweeledig beschermingsregime, gebiedsbescherming en soortenbescherming.

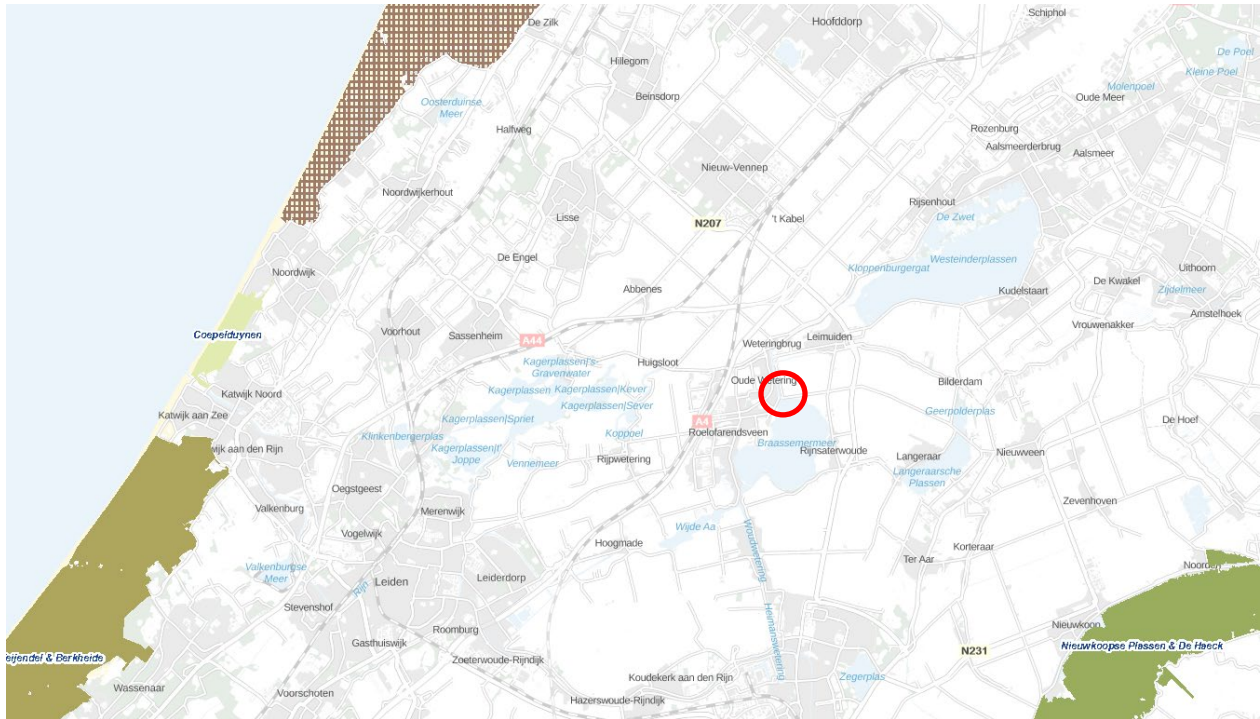
De gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn tezamen als 'Natura 2000' aangeduid.

Natura 2000-gebieden

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck op een afstand van ca. 11 kilometer en De Wilck ten westen van Hazerswoude op een afstand van ca. 12 kilometer.

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied of Natura 2000-gebied, en op geruime afstand hiervan is gelegen, waardoor verstoring kan worden uitgesloten, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan, en is een toetsing van de ontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstelling van deze Natura 2000-gebieden niet noodzakelijk.



Afbeelding 25, 'Gebieden Natura 2000', provincie Zuid-Holland

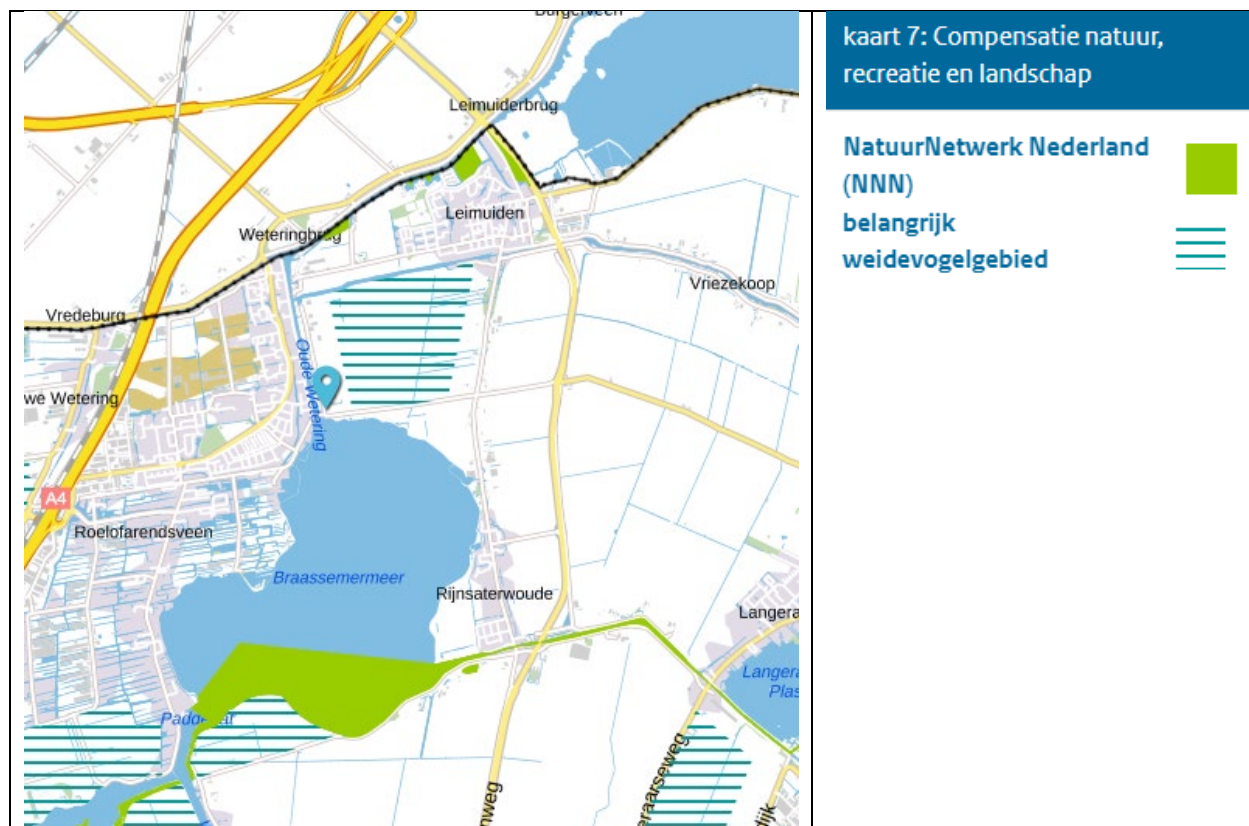
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van het NNN is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding (inclusief bermen) niet tot het NNN. De Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd) van de provincie Zuid-Holland heeft uitsluitend betrekking op het deel van het NNN dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het Rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte.

Het NNN dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die de uiteindelijke realisatie van het NNN onmogelijk maken.

De planlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijgelegen NNN ligt op een afstand van ca. 1.500 meter van het plangebied.



Afbeelding 26, Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 15-02-2019), kaart 7 'Compensatie natuur, recreatie en landschap'

Beoordeling

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck op een afstand van ca. 11 kilometer en De Wilck ten westen van Hazerswoude op een afstand van ca. 12 kilometer.

Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden is een toetsing van de herontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet noodzakelijk.

Het dichtstbij gelegen NNN ligt op een afstand van ca. 1.500 meter van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing van de herinrichting aan de wezenlijke kernmerken en waarden van het NNN door Van Dijk Geo- en Milieutechniek niet noodzakelijk geacht.

Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van ca. 200 meter.

Conclusie

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied (NNN) of Natura 2000-gebied levert het aspect gebiedsbescherming geen planologische belemmeringen op.

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing en verharding ter plaatse, een bestemmingswijziging ter plaatse van bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten van toepassing is, een functiewijziging in bestaande bebouwing plaatsvindt, er geen werkzaamheden aan het dak en de buitenmuren zullen plaatsvinden, en de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten ter plaatse van de bestaande bebouwing en verharding niet aannemelijk is, levert het aspect soortenbescherming geen planologische belemmeringen op.

Derhalve zijn er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Wet natuurbescherming, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

7.2.1 Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat ruimtelijke ordening een afweging van verschillende belangen is. Een van de belangen is het cultureel erfgoed. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting opgenomen om in de ruimtelijke ordening 'rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.'

7.2.2 Erfgoedverordening

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 28 november 2016 de Erfgoedverordening 2016 vastgesteld, dit betreft een actualisatie van de Erfgoedverordening 2010 waarin de regelgeving voor de bescherming en instandhouding van het gemeentelijk erfgoed is geregeld en wordt aangesloten bij de landelijke wetgeving.

In de Erfgoedverordening zijn de regels voor de bescherming van gemeentelijke monumenten gewaarborgd. Ook archeologie valt onder het gemeentelijke erfgoed en is net als de gemeentelijke monumenten gewaarborgd in de Erfgoedverordening.

Ter plaatse is geen monument aanwezig.

7.2.3 Nota Belvédère

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen.

Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'.

De Nota Belvédère is niet bindend, maar moet volgens de nota als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid op het gebied van ruimtelijke inrichting in relatie tot cultuurhistorie worden gezien.

In de Nota zijn zogeheten Belvédèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

De planlocatie ligt niet in een Belvédèregebied, en een bestemmingswijziging van bedrijfsbebouwing op een bestaand bedrijfsmatig gebruikt perceel tast de

cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aan, en is derhalve niet in strijd met de Nota Belvédère.



Afbeelding 27, Belvédèregebieden

7.2.4 Provinciaal archeologiebeleid

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is uitgangspunt; aanvullende richtlijnen zijn opgenomen in de Regioprofielen Cultuurhistorie. Archeologisch onderzoek is niet nodig als er geen sprake is van versterking en als de werkzaamheden in geval van archeologische verwachtingswaarden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld of het plan een omvang kent van minder dan 100 m². Voor landbouw geldt dat normaal gebruik van de bodem is toegestaan.

Gemeenten kunnen gemotiveerd afwijken van het provinciale beleid zoals neergelegd in de CHS, op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek.

Afwijking is niet mogelijk in gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn op grond van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie (POA) benoemd als archeologische aandachtsgebieden en zijn daarom ook vastgelegd in deze verordening. Deze gebieden beslaan minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland.

De Provincie Zuid-Holland hanteert de volgende richtlijnen, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar:

1. Bekende archeologische waarden (conform CHS Zuid-Holland)
 - a. terrein van zeer hoge archeologische waarde³⁶;
 - b. terrein van hoge archeologische waarde³⁷;
2. Archeologische verwachting (conform CHS Zuid-Holland)
 - a. terrein met zeer grote verwachting op archeologische sporen;
 - b. terrein met een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen;
 - c. terrein met lage verwachting van archeologische sporen

Voor de onder 2 a en 2 b genoemde terreinen kan onderzoek achterwege blijven indien de omvang van de verstoring minder dan 100 m² bedraagt met uitzondering van historische stads- en dorpskernen of als sprake is van werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de bedoelde onderzoeksplicht indien gemotiveerd kan worden aangetoond dat als gevolg van het achterwege laten van onderzoek redelijkerwijs geen nadelige effecten voor de betreffende waarden te verwachten zijn.

7.2.5 Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 23 mei 2011 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Op 13 mei 2013 is het geactualiseerde gemeentelijk archeologiebeleid en de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld.

In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaarten voor het oostelijk en westelijk deel is te herleiden of onderzoek verplicht is.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan blijft het uitgangspunt voor de afweging of er archeologisch onderzoek nodig is, maar het beleid beschrijft de richting waar de gemeente heen wil op het gebied van archeologie.

Een archeologische verwachtingskaart is “een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones”. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing geen verwachting. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden. De zonering wordt aangebracht op grond van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden.

De Wet op de archeologische monumentenzorg stelt een oppervlakteondergrens voor bodemingrepen van 100 m². Als de bodemingreep groter is dan deze grens geldt een onderzoeksplicht. De gemeente mag van deze oppervlaktemaat gemotiveerd naar boven en naar beneden afwijken. Dit is ook gebeurd bij het opstellen van de archeologische beleidsadvieskaart. De ondergrenzen hebben betrekking op de bodemingrepen en niet op de oppervlakte van het plangebied:

Nieuwe ondergrenzen

1. AMK-terreinen: 50 m² en 30 cm –mv
2. Historische kernen en ontginningsassen: 150 m² en 30 cm -mv
3. Hoge verwachting: 500 m² en 30 cm –mv
4. Middelhoge verwachting: 2.500 m² en 30 cm -mv
5. Lage verwachting: geen onderzoeksplicht

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem is de planlocatie gelegen in de zones ‘historische kernen’ en ‘ontginningsassen’.

In de zones historische kernen en ontginningsassen heeft de gemeente Kaag en Braassem gekozen voor een vrijstellingsgrens van 150 m² om, wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn, het veiligstellen of het onderzoeken en documenteren van archeologische waarden en informatie voldoende te kunnen waarborgen.

Aangezien er geen bodemingrepen plaatsvinden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 28, Archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van de Erfgoedwet uit 2016 onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OCW. Er wordt aangeraden om hiervoor contact op te nemen met de gemeente Kaag en Braassem.

7.3 M.e.r.-plicht

Het plan betreft een activiteit zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, te weten D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). In de bijlage is genoemd aan welke drempelwaarden moet worden voldaan om te spreken van een formele m.e.r. beoordeling. De genoemde drempelwaarden zijn als volgt:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

Met het bedoelde ontwikkeling worden de genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Vormvrij beoordeling/aanmeldnotitie

Vanwege de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor dit plan moet worden ingegaan op de volgende drie selectiecriteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), artikel 4, lid 3.:

- Wat zijn de kenmerken van het project
- Wat is de plaats van het project
- Wat zijn de kenmerkingen van het potentiële effect

Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bovengenoemde aspecten zijn voldoende in de ruimtelijke onderbouwing beschouwd. Alle genoemde selectiecriteria zijn beschreven. Bij de beoordeling van de milieuaspecten (bedrijven en milieuzonering geluid, archeologie, bodem, luchtkwaliteit, ecologie en externe veiligheid) is voldoende rekening gehouden met regelgeving en beleid ter voorkoming van hinder/overlast voor de omgeving vanwege de ontwikkeling. Een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling zal nog separaat moeten worden genomen door de Omgevingsdienst.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren. Gelet op het gestelde in het Besluit m.e.r. moet nog wel separaat een Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling worden genomen. Met het beoordelen van de milieuaspecten in dit advies is voldoende rekening gehouden met de regelgeving en beleid ter voorkoming van hinder/overlast voor de omgeving vanwege de ontwikkeling.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een plan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. de te verhalen kosten minder dan €10.000,- bedragen;
3. er geen kosten te verhalen zijn.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

8.2 Plangebied

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Met de overeenkomst wordt onder andere het risico van planschade bij verzoeker neergelegd. Dit omwille van de financiële haalbaarheid uit gemeentelijk oogpunt.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg en inspraak

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening wordt uitvoering gegeven aan de eis het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Ontvangen zienswijzen worden beantwoord. Mogelijk leiden deze tot het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt daarna het bestemmingsplan vast.

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, in dit geval de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland.