

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden

Status: Vastgesteld

Februari 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden

Plantype: TAM-omgevingsplan
Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden
Hoofdstuk: 22e
IMRO: NL.IMRO.1884.TAMWESTERDIJK56A-VAS1
Status: Vastgesteld V1
Datum: Februari 2026

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	HET VOORNEMEN	9
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	9
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	10
4.1	ALGEMEEN	10
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	10
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	11
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	12
5.1	RIJKSBELEID	12
5.2	PROVINCIAAL BELEID	14
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	22
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	24
7.1	VIGEREND BELEID	24
7.2	WATERASPECTEN	25
7.3	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	25
7.4	CONCLUSIE	25
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU	26
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	26
8.2	BODEMKWALITEIT	27
8.3	LUCHTKWALITEIT	29
8.4	GEUR	30
8.5	TRILLINGSHINDER	31
8.6	GEZONDHEID	31
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	33
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	33
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	34
9.3	CONCLUSIE	34
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
10.1	WETTELIJK KADER	35
10.2	ARCHEOLOGIE	35
10.3	CULTUURHISTORIE	35
10.4	CONCLUSIE	36
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	37
11.1	ALGEMEEN	37
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	37
11.3	CONCLUSIE	38
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39

12.1	ALGEMEEN	39
12.2	KOSTENVERHAAL	39
12.3	SITUATIE PLANGEBIED.....	39
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
13.1	PARTICIPATIE	40
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	40
13.3	ZIENSWIJZEN	40
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	41
14.1	INLEIDING.....	41
14.2	OPZET VAN DE REGELS	41
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING		44
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Westerdijk 56a te Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem). Het voornemen bestaat de bedrijfsfunctie te wijzigen naar een reguliere woonfunctie. Dit aangezien de bedrijfsmatige activiteiten zijn gestopt en de initiatiefnemers zo in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Leimuiden, in de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied ligt ten noorden van het Braassemermeer. Het perceel staat kadastraal bekend als LMD02, sectie A, perceelnummer 1678. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1 met een rode ster en rode omlijning.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: Plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Er is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat op deze locatie uit de volgende documenten:

- Parapluplan algemene afwijkingen (Vastgesteld op 17-06-2024);
- Parapluplan karakteristieke objecten (Vastgesteld op 18-03-2024);
- Buitengebied Oost (Vastgesteld op 28-05-2018).

Voor de duiding van het planologisch regime is met name het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Planologische situatie plangebied (Bron: Omgevingswet.nl Regels op de kaart)

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitvoering van bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

'Leiding - Hoogspanning'

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' met de daarbij behorende belemmeringstrook.

'Waarde - Archeologie 1' & 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

'Waterstaat - Waterkering'

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

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn bedoeld voor bescherming van de vaarweg.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' kan worden voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen, of advies wordt gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen is om op de Westerdijk 56a in Leimuiden de bestaande woning en opstallen te gebruiken ten behoeve van een reguliere woning. Voorgaande is niet mogelijk volgens het geldende planologisch regime. Dit aangezien het gebruik van de bedrijfsgronden ten behoeve van reguliere woongebruik in strijd is met het Omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. In hoofdstuk 14 in de juridische verantwoording opgenomen.

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Het plangebied ligt aan de Westerdijk 56a, in het zuidwesten van de kern Leimuiden. Het plangebied ligt tussen de kernen Leimuiden en Roelofarendsveen in, ten noorden van het Braassemermeer. De functionele structuur van de omgeving wordt gekenmerkt door het watergang de 'Oude Wetering'. De omgeving bestaat uit met name wonen en bedrijvigheid en wordt gekarakteriseerd als gemengd gebied. In de omgeving is ruimte voor wonen en bedrijvigheid met name langs de vaart de 'Oude Wetering', en in het achterland agrarische (cultuur)gronden. Het bebouwingslint bestaat overwegend uit vrijstaande woningen.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een woonperceel. De oostzijde wordt begrensd door de Westerdijk met daarachter agrarische gronden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een bedrijf met bedrijfswoning en opstallen. De bedrijfsmatige gebouwen (schuren) van nummer 56 en 58b zijn tegen elkaar aangebouwd, en de woning is 'vrijstaand' gebouwd. Ten westen vormt de watergang 'Oude Wetering' in de vorm van een klein kanaal de begrensing.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 820 m². In het plangebied staat een vrijstaande woning met voormalige bedrijfsloods. De woning is gesitueerd nabij de watergang en heeft een oppervlakte van circa 85 m², de bedrijfsloods aan de zijde van de Westerdijk heeft een oppervlakte van circa 200 m². Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de in- en uitrit die vanaf de weg doorloopt naar de achterzijde van het erf. Op dit perceel vinden al jaren geen bedrijfsactiviteiten meer plaats (de bedrijfsloods staat leeg), het perceel wordt gebruikt voor woondoeleinden.

Op afbeelding 2.1 en 2.2 zijn straatbeelden van het plangebied weergegeven vanaf de Westerdijk en de overzijde van de vaart. Op afbeelding 2.3 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1: Straataanzicht plangebied vanaf de Westerdijk (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2: Straataanzicht plangebied vanaf de overzijde van de vaart (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Met het voornemen worden de bestaande gronden en bebouwing gewijzigd van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Zodoende kan men regulier wonen op het erf en de bestaande gebouwen hiervoor in gebruik nemen.

In beginsel is er geen sprake van sloop of nieuwbouw van de gebouwen. De huidige feitelijke situatie blijft ruimtelijk gezien behouden.

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is er al sprake van een parkeerbehoefte voor de bedrijfswoning. Met de omzetting naar een regulier woonerf blijft dit behouden. De parkeerbehoefte neemt hierdoor niet toe en zal juist afnemen door het wegbestemmen van de bedrijfsmatige activiteiten. Het parkeren vindt overeenkomstig de huidige situatie plaats op eigen terrein. Hier is, gelet op de omvang en inrichting van het perceel, ruim voldoende ruimte voor 3 parkeerplaatsen.

Daarnaast is ook geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Gesteld wordt dat vanuit planologisch oogpunt de verkeersgeneratie afneemt, immers zal het perceel niet meer in gebruik worden genomen voor bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende verkeersgeneratie.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk gaat in op de manier waarop het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het project voorziet in de wijziging van de bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie. Er wordt per saldo niet voorzien in een toevoeging van woning aan de woningvoorraad. Dit aangezien de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt naar een reguliere woning. Wanneer een project voorziet in niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Het voornemen voorziet enkel in de planologische wijziging van de gronden. Met het voornemen wordt de ruimtelijke structuur niet gewijzigd. Door deze omzetting zal het plangebied een nieuwe toekomstfunctie krijgen waardoor het niet leeg zal staan wat een vermindering betekend van het plangebied. Gesteld wordt dat het voornemen voldoet gelet op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol

In het Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol (Lib) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. De maatregelen betreffen regels omtrent de veiligheid en gezondheid over de bestemming/functies en het gebruik van de gronden,

zowel binnen het luchthavengebied als binnen het beperkingengebied rondom Schiphol. Aanvullende regels en bepalingen zijn vervat in de artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.4 van het Luchthavenindelingbesluit. De aanvullende regels hebben betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten gebouwen, toetshoogte i.v.m. radar en functies met een vogelaantrekkende werking. Met name de aspecten geluid en externe veiligheid zijn hierin van belang. De beperkinggebieden zijn vervat in kaarten/bijlage bijhorende de voorgaand genoemde artikelen.

Situatie plangebied

Het voornemen ligt binnen de kaarten/bijlagen 4 (maatgevende kaart toetshoogtes), 4a (toetshoogtes radar) en 6 (toetszone voor windturbines en laser). Al deze voorgaande regels hebben betrekking op de bouwhoogte. Het voorziet enkel in een functiewijziging waarbij er geen planologische regels gewijzigd worden die betrekking hebben op de bouwhoogte ter plaatse. Het voornemen blijft dan ook onder de gestelde maximale bouwhoogte.

Conclusie

Uit de toetsing wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de regels die gelden vanuit het Luchthavenbesluit Schiphol.

5.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

5.2.1.1 Algemeen

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De hoofddambitie van de omgevingsvisie is een strategisch inzicht te geven op de gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn en de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen te waarborgen.

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau. Zuid-Holland is uniek in de combinatie van het kust-, veen-, weide- en rivierdeltalandschap. In de deltalandschappen zijn, veelal op strategische plekken aan water en handelsroutes, steden en bedrijvigheid ontstaan. De provincie vindt het belangrijk dat ontwikkelingen op de juiste plek landen. Daarbij is leidend dat de provincie Zuid-Holland een aantrekkelijke provincie is om te wonen en te werken en dat de leefomgeving gezond en veilig is. De ruimte is beperkt, waardoor zuinig, duurzaam en efficiënt ruimtegebruik het uitgangspunt is.

De omgevingsvisie bevat meerdere ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De ambities worden als volgt geformuleerd:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;

3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een welvarend Zuid-Holland: groei kwaliteit en volume economie: duurzaam, innovatief en inclusief;
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, samenhangende aanpak is nodig;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidsdoelen en beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling is het beleidsdoel 'Wonen' relevant.

5.2.1.2 Wonen

Het beleidsdoel wonen richt zich op voldoende betaalbare huisvesting voor iedereen. Hiervoor moeten er op korte termijn veel betaalbare woningen worden toegevoegd. Hierbij is het streven dat minimaal 30% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat. In de periode 2022-2030 zullen er ongeveer 248.000 woningen moeten worden toegevoegd. Gelet op de snelheid waarmee nieuwe woningen benodigd wordt het realiseren van flexwonen gezien als 'flexibele schil' om de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt er toekomstbestendig gebouwd, zodat er zorg wordt gedragen voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Toekomstbestendige bouw bestaat onder andere uit energiepositief, klimaatbestendig en waterrobuust.

5.2.1.3 Toetsing initiatief aan omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de functiewijziging naar wonen binnen stedelijk gebied. Met het voornemen wordt een toekomstbestendig vervolg gegeven aan het plangebied. Tot slot wordt een bedrijfsfunctie in een overwegend woongebied omgezet naar wonen wat ten goede komt van het huidige woon- en leefklimaat.

De woning wordt niet aan de voorraad onttrokken, maar door de functiewijziging juist bereikbaar gemaakt voor een bredere doelgroep. Om de woning te kunnen bewonen hoeft er namelijk niet langer een relatie te zijn met een bedrijf. Dat draagt bij aan de woonthema's vanuit provincie en gemeente.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen bijdraagt aan de ambities en beleidsdoelen zoals deze zijn verwoord in de provinciale omgevingsvisie.

5.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval zijn met name de artikelen 7.43, 7.43a, 7.43c, 7.45, 7.45c en 7.77 van belang.

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

- 1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
- 2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
 - a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
 - b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
 - c. de relevante richtpunten, genoemd in bijlage IX, onder A.

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.45 (ladder van duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g;
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Artikel 7.77 (vrijwaringszone provinciale vaarwegen)

1. Een omgevingsplan voor een gebied binnen de vrijwaringszone provinciale vaarwegen, bedoeld in artikel 2.7, houdt rekening met het voorkomen van belemmeringen voor:
 - a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - d. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten;
 - e. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciaal vaarweg.
2. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het eerste lid wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.
3. De breedte van de vrijwaringszone provinciale vaarweg gemeten vanuit de oever, bedraagt:
 - a. 10 m aan weerszijden van een recht vaarwegvak;
 - b. 15 m in een buitenbocht;
 - c. 25 m in een binnenbocht.

Toetsing initiatief aan artikel 7.43, 7.43a en 7.43c

De voorgenomen ontwikkeling valt onder 'inpassen' als bedoeld in artikel 7.43 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De planologische functiewijziging vindt plaats in een woongebied en past zodoende goed in de omgeving, zonder dat wijzigingen op structuurniveau plaatsvinden. Er is geen sprake van een aanpassing van de ruimtelijke kwaliteit waardoor de ontwikkeling blijft binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de gebiedsidentiteit. De ruimtelijke kwaliteit blijft zodoende met het voornemen minimaal gelijk. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd door de wijziging van bedrijf naar wonen.

Toetsing initiatief aan artikel 7.45

In paragraaf 4.2 is uitgebreid ingegaan op de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan artikel 7.45c

In de bestaande situatie is er al sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen erf en is er al sprake van verkeersgeneratie van de (bedrijfs)woning. Geconcludeerd wordt dat de verkeerssituatie ter plaatse zal verbeteren aangezien de bedrijfsmatige activiteiten zullen stoppen.

Toetsing initiatief aan artikel 7.77

Met het voornemen wordt er ruimtelijk gezien op de locatie niks gewijzigd of aangepast. De huidige doorgang en situatie blijft behouden. Er is geenszins sprake van een belemmering ten opzichte van de huidige situatie zoals bedoeld in artikel 7.77.

In het kader van een goede participatie wordt het plan wel aangeboden bij de vaarwegbeheerder.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de provincie Zuid-Holland.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie Kaag en Braassem en de nota parkeernormen.

5.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

5.3.1.1 Algemeen

De samenleving verandert. Er is vergrijzing, grotere culturele diversiteit, een veranderende arbeidsmarkt, een groter verschil in gezondheid en persoonlijke voorkeuren, specifieke zorg, nieuwe woonvormen, een veranderend klimaat. De gemeente ziet een gemeente die meer taken en verantwoordelijkheden krijgt, die vaker regionaal samenwerkt. Er zijn gemeenschappen en dorpen die initiatief nemen: energiecoöperaties die worden opgericht, sportverenigingen die meer dan een sportclub zijn.

Deze veranderende samenleving vraagt om een gemeente die mee verandert. Een gemeente die niet afwacht, maar zelf alvast aan de slag gaat om er tijdig klaar voor te zijn en vernieuwing in gang zet. Het vraagt ook om een gemeente die midden in de samenleving staat en die weet wat er speelt. Bijvoorbeeld door een stap naar voren, opzij of achteren te zetten om zo ruimte te bieden aan alles wat er in de gemeente gebeurt en kan gebeuren. Door de krachten te bundelen met inwoners, ondernemers en organisaties, kan gezamenlijk de ambities en opgaven voor de toekomst opgepakt worden.

5.3.1.2 Gebiedstype 'Kernen'

De gemeente wordt in de visie opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden. Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Kernen'. De specifieke uitgangspunten voor dit gebiedstype zijn:

1. Het wordt wenselijk geacht om (agrarische) bedrijfsbestemmingen in en rondom de kern te wijzigen naar bijvoorbeeld woningbouw, om zo bedrijfsbestemmingen te clusteren op de bedrijventerreinen en het woon- en leefklimaat in de kernen te verbeteren.
2. Binnen sommige kernen zijn er karakteristieke gebieden (voorheen: beschermde dorpsgezichten). Denk bijvoorbeeld aan het haventje bij de Witte Singel in Roelofarendsveen, de Julianalaan op Kaag en de Kerkstraat-Veerstraat in Oude Wetering. Deze straatbeelden moeten zoveel mogelijk behouden blijven en dus worden ontwikkelingen in deze linten voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit.

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

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

5.3.1.3 Wonen in Kaag en Braassem

Een dak boven je hoofd hebben is één van de basisbehoeften van de mens. Kaag en Braassem is een mooie woongemeente en dat willen ze ook blijven. Een gemeente met aantrekkelijke kernen in het Groene Hart, die zich onderscheidt van andere gemeenten door haar unieke ligging en woonmilieus. Maar de druk op de woningmarkt is groot. Er is een grote wachtlijst voor de sociale huursector, er is behoefte aan meer huur- en koopwoningen in het (betaalbare) middensegment en er is sprake van specifieke huisvestingsvraagstukken voor doelgroepen. Ingezet wordt op het sneller realiseren van woningen, met de focus op het sociale en betaalbare segment. De gemeente vindt dat alle doelgroepen evenredig aan de behoefte aan bod moeten komen op de woningmarkt. Er is dan ook aandacht voor (het realiseren van) een grote mate aan diversiteit in woningtypes om betaalbaar en geschikt wonen mogelijk te kunnen maken voor iedereen. Daarbij is de leefbaarheid van de kernen is van groot belang. Een voldoende aanbod van woningen die zoveel als mogelijk aansluit bij de specifieke behoefte van die kern draagt bij aan het behoud van de voorzieningen en de vitaliteit van het verengingsleven. Daarom wordt ingezet op woningbouwontwikkelingen in elke kern van de gemeente. Bij elke ontwikkeling wel rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit, met de focus op 'passend in de omgeving'. Plannen die aan deze criteria voldoen kunnen dan ook op de volle steun rekenen van de gemeente, ook als deze op gespannen voet staan met het contourenbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Woningbouwplannen richten op de behoefte

De gemeente zet zich in op de behoefte van de inwoners en kernen van Kaag en Braassem, rekening houdend met de regionale afspraken. Nieuwbouwplannen in de kernen zijn in eerste instantie bedoeld voor de eigen inwoners en hier zijn nu al verschillende vormen van maatwerk voor om dit te waarborgen. De gemeente zet hiervoor de reeds bestaande en mogelijke toekomstige wettelijke mogelijkheden zo optimaal mogelijk in. Het woningbouwproject Braassemerland voorziet daarbij ook gedeeltelijk in het huisvesten van mensen van buiten de regio. De ambitie in Kaag en Braassem is: iedereen binnen een redelijke termijn een passende woning op de juiste plek.

Als voorbeelden wordt onder andere genoemd:

- het gericht toevoegen van woningtypen waar behoefte aan is in de gemeente en/of kern zoals sociale- en middeldure huurwoningen of betaalbare koop tot aan de NHG-grens (in 2022: €355.000).
- het toevoegen van woningtype voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld zorg-seniorenwoningen (levensloopbestendig) of jongerenhuisvesting;
- het zoeken naar een oplossing voor een onwenselijke activiteit; bijvoorbeeld een bedrijf met een hoge milieucategorie binnen een dorpskern;

- het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst; bijvoorbeeld in het kader van de 'ruimte voor ruimte-regeling' en/of door het slopen van vervallen bebouwing;
- het meewerken aan functiewijziging van kantoor-, bedrijfs- of maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch gezien haalbaar is.

5.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Zoals reeds gezegd wordt de woning wordt niet aan de voorraad onttrokken, maar door de functiewijziging juist bereikbaar gemaakt voor een bredere doelgroep. Om de woning te kunnen bewonen hoeft er namelijk niet langer een relatie te zijn met een bedrijf. Dat draagt bij aan de woonthema's vanuit provincie en gemeente

Er wordt geen bebouwing gerealiseerd of gesloopt op het perceel. Er verandert feitelijk niks aan de situatie op het perceel, het betreft uitsluitend een planologische wijziging. Met het voornemen wordt gekeken naar de specifieke kwaliteiten en wensen. Hiermee is het plan 'passend in de omgeving' en sluit het aan bij de ambities uit de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem. De wijziging van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen' sluit aan bij de visie op dit deelgebied, het wordt wenselijk geacht om (agrarische) bedrijfsbestemmingen in en rondom de kern te wijzigen naar bijvoorbeeld woningbouw, om zo bedrijfsbestemmingen te clusteren op de bedrijventerreinen en het woon- en leefklimaat in de kernen te verbeteren. Het voorliggend verzoek geeft hier uitvoering aan. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is binnen de omgevingsvisie.

5.3.2 Herziening Nota Parkeernormen 2018

5.3.2.1 Algemeen

In 2018 heeft de gemeente Kaag en Braassem de Nota Parkeernormen 2018 vastgesteld. Vanaf dat moment was de nota het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit blijft, alleen in 2025 heeft er een relatief kleine herziening plaatsgevonden om meer scherp te aan te brengen in de verschillende type ruimtelijke ontwikkelingen. Waarbij ook duidelijker wordt aangegeven wanneer salderen wel en niet een mogelijkheid is. Na deze wijziging wordt er gesproken van de Herziening Nota Parkeernormen 2018.

Het doel van de 'Nota parkeernormen 2018' is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Deze doelstelling wordt niet gewijzigd met deze herziening. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen.

Met de voorliggende parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

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

5.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Herziening Nota Parkeernormen 2018

In paragraaf 3.2 is het voornemen getoetst aan de parkeerbehoefte en desbetreffende Nota. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt doormiddel van een wijziging van het omgevingsplan moet de gestelde regel terug moeten komen. Zodoende is in voorliggend TAM-Omgevingsplan de regels omtrent parkeren geborgd. Hierin is aangegeven dat voldaan moet worden aan de parkeernormennota van de gemeente Kaag en Braassem. Op deze manier bestaat er een koppeling tussen onderdelen van het tijdelijke omgevingsplan en deze nota.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de Nota parkeernormen.

5.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

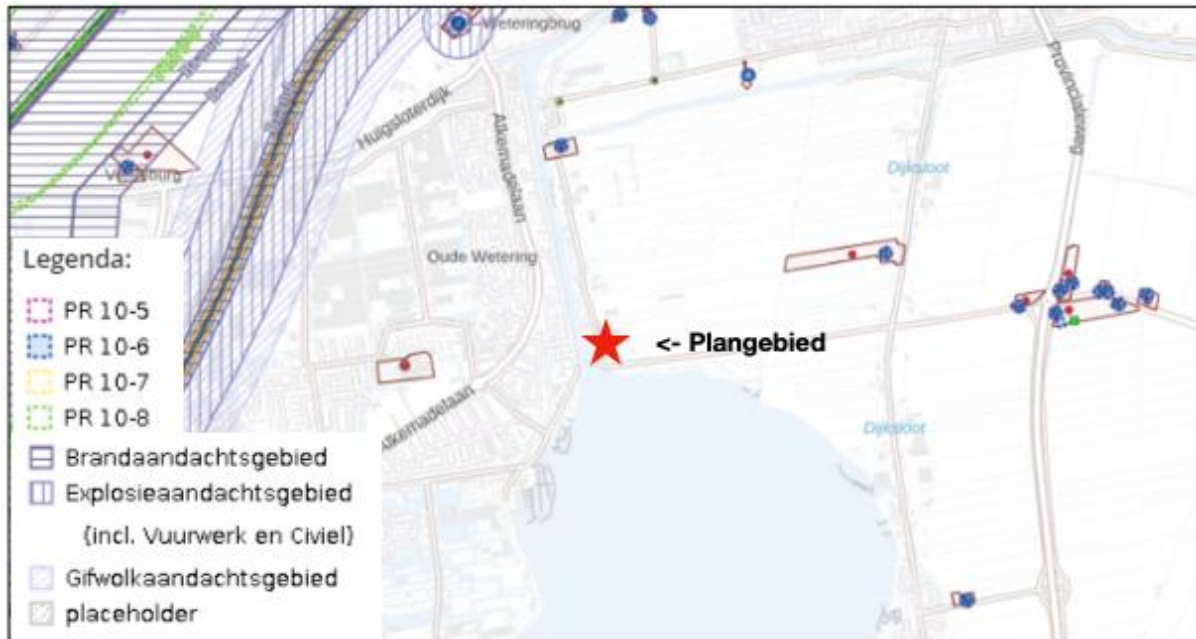
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de risicokaart van Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede weergegeven. Het plangebied is met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 6.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat er ter plaatse van het plangebied en in de nabije omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar risico op de projectlocatie.

6.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's. Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 fungeert als een strategisch kader voor het waterbeleid in de provincie, met een sterke focus op samenwerking, duurzaamheid en het anticiperen op toekomstige uitdagingen in waterbeheer. Het RWP brengt alle watergerelateerde beleidsaspecten samen in één document, inclusief verplichte onderwerpen zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. Daarnaast behandelt het programma thema's als zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Deze integrale benadering biedt een helder overzicht van de provinciale aanpak en benadrukt de samenhang tussen verschillende watergerelateerde onderwerpen. De belangrijkste speerpunten zijn:

- Waterveiligheid en klimaatadaptatie: bescherming tegen overstromingen, vergroting van waterbergingscapaciteit en klimaatbestendige inrichting.
- Waterkwaliteit en ecologie: verbetering van waterkwaliteit (KRW), tegengaan van verontreiniging en ecologische maatregelen zoals natuurvriendelijke oevers.
- Zoetwatervoorziening en droogtebestrijding: beschikbaarheid van zoetwater, tegengaan van verzilting en duurzame wateropslag.
- Duurzaam bodembeheer: bescherming van grondwaterkwaliteit en aanpak van bodemverontreiniging.
- Vaarwegen en waterrecreatie: onderhoud en optimalisatie van vaarwegen en stimuleren van waterrecreatie.

- Samenwerking en integraliteit: nauwe samenwerking met waterschappen, gemeenten en bedrijven voor een flexibel en toekomstgericht beleid.

7.1.4 Waterschap 'Hoogheemraadschap van Rijnland'

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn 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 het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap is geen deelnemer van de watertoets op www.hetwateradvies.nl. Er is een wateradvies aangevraagd middels persoonlijke correspondentie met het waterschap. In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het Hoogheemraadschap is geïnformeerd over het project aan de Westerdijk 56a te Leimuiden. Uit het wateradvies, opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke motivering, is gebleken dat het voornemen geen waterschapsbelangen raakt.

7.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze

aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggend geval is er sprake van een wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het voornemen gaat niet gepaard met een wijziging van het geluidgevoelig object.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De Westerdijk is een weg die primair wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en verkeersluw is. Daarbij verandert de huidige situatie niet met de functiewijziging. Er is al sprake van een geluidgevoelig gebouw. Akoestisch onderzoek wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt aan deze afstand voldaan. Daarbij is al sprake van een geluidgevoelig gebouw. Akoestisch onderzoek wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen. In voorliggend geval is al sprake van een geluidgevoelig gebouw. Akoestisch onderzoek wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

Solitaire bedrijvigheid

Met het voornemen wordt geen nieuwe geluidsgevoelig gebouw gerealiseerd maar wordt een bestaande bedrijfswoning en omliggende gronden gewijzigd naar wonen. Door de functieverandering vervalt de huidige hindercontour milieucategorie 2 van het bedrijf. Dit resulteert in een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. Opgemerkt wordt dat in algemene zin milieucategorie 1 en 2 bedrijven goed inpasbaar zijn in zulk gelijke woongebieden en- of woonwijken.

Ten zuiden van het projectgebied ligt een functie waar bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zijn tot milieucategorie 2. In de huidige situatie zit er op het moment van schrijven, geen bedrijf in dit pand. Planologisch gezien moet rekening worden gehouden met bedrijvigheid. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een richtafstand van maximaal 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. In voorliggend geval is er sprake van een sterke functiemenging langs een vaarroute waardoor uitgegaan wordt van een gemengd gebied.

De afstand van de woning tot de grens is circa 5 meter waardoor de richtafstand van 10 meter niet behaald wordt. De afstand van de woning naar de opstallen waar de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is 10 meter. De verwachting is dat er nabij de woning geen last is van het bedrijf. Tevens wordt opgemerkt dat in de huidige situatie de bedrijfswoning ook gebruikt wordt als woning.

Er is sprake van een goed en gezond woon- en leefklimaat ter plaatse.

8.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet

opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Er is door Almad Eco B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 voor het bodemonderzoek. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies gedeeld.

Resultaat en conclusie verkennend bodemonderzoek

De voor de locatie opgestelde hypothese voor het vastleggen van de algemene bodemkwaliteit "verdacht" is formeel juist.

PAK boven Interventiewaarde

PAK wordt boven de Interventiewaarde gemeten in grondmengmonster MM3 (monsters 6B en 6C), de boring is hierna gestuit. In de overige boringen op het terrein wordt PAK niet boven de Interventiewaarde gemeten. Mogelijk is de verhoogde waarde PAK te relateren aan de carbolineumgeur en aangetroffen houtresten. Oorsprong hiervan is onbekend, wel is bekend dat de locatie al geruime tijd gelegen is aan het water waardoor diverse bronnen van verontreiniging hiertoe hebben kunnen (bv. teerproducten gebruikt bij schoeiingen/boten). Er wordt aangenomen dat er sprake is van een beperkte puntbron. Er wordt niet uitgesloten dat dergelijke puntbronnen plaatselijk aanwezig zijn op het perceel.

Lood boven Interventiewaarde

In de boringen 5A en 7A wordt lood boven de Interventiewaarde gemeten. De boringen 4 en 6, welke kunnen worden gezien als horizontale afperking, wordt lood niet boven de Interventiewaarde gemeten. Ook in MM1 (1A, 1B, 3A, 3B) en monster 2A wordt voor lood (en PAK) de Interventiewaarde niet overschreden. Vooralsnog is met de beschikbare onderzoeksresultaten geen sprake van een bodemvolume groter dan 25 m³ bodemvolume waarin de interventiewaarde wordt overschreden voor één parameter. Om dit aan te tonen zijn aanvullende boringen noodzakelijk waarbij enkele boringen in de huidige woning moeten worden geplaatst hetgeen vooralsnog niet toegestaan is door opdrachtgever i.v.m. permanente bewoning.

De rapportage is aan het bevoegd gezag voorgelegd over de vervolgstappen. Hieruit blijkt dat vooraf nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd. Er wordt een voorlopige verplichting opgenomen om het aspect bodemkwaliteit te borgen.

Asbest

Gezien er asbestverdacht materiaal in de grond (boring 1) is waargenomen wordt geadviseerd een verkennend asbestonderzoek in grond uit te voeren.

Afvoer grond en ander materiaal

Rekening dient gehouden te worden dat indien grond van de locatie wordt afgevoerd deze niet zondermeer overal toegepast kan worden. Voor afvoer en hergebruik is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

8.2.3 Conclusie

Middels de opgenomen voorwaardelijke verplichting bodem wordt gesteld dat voorgaande goed juridisch geborgd wordt in voorliggend plan. Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling ziet toe op een planologische wijziging van een bedrijfsfunctie naar wonen. Er worden met het voornemen geen opstallen gerealiseerd of gesloopt. Gelet op de aard en omvang van het project, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl) wordt gesteld dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek naar luchtkwaliteit kan daardoor achterwege worden gelaten.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig of geur belastend object mogelijk gemaakt. Een geuronderzoek is niet noodzakelijk. Gelet op het vorenstaande wordt op voorhand geconcludeerd dat het onderdeel geur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 1,7 kilometer ten westen van het plangebied. Van enige hinder als gevolg van trillingen is dan ook geen sprake.

8.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Het voornemen ziet toe op een functiewijziging naar wonen. De functiewijziging past binnen de leefomgeving ter plaatse en voldoet aan de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarbij wordt in een overwegend woongebied een bedrijfsfunctie wegbestemd wat ten goede komt van de woonkwaliteit in de omgeving.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op circa 11 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,4 kilometer afstand.

Het voornemen voorziet enkel in de functiewijziging van de bedrijfsgronden naar regulier wonen. Er worden geen gebouwen gesloopt of gewijzigd. Gelet op het voornemen, de afstand tot natuur, is de directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde en kan worden geconcludeerd dat een onderzoek naar stikstofdepositie niet noodzakelijk is.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Het voornemen voorziet enkel in de functiewijziging van de bedrijfsgronden naar regulier wonen. Er worden geen gebouwen gesloopt of gewijzigd. Gelet op het voornemen is de directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde en wordt geconcludeerd dat een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk is.

9.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Het gemeentelijke archeologiebeleid is in dit geval doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Het plangebied is aangeduid met de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' welke is opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Kaag en Braassem". Op basis van deze dubbelbestemming(en) is in voorliggend geval geen onderzoek noodzakelijk omdat het voornemen niet ingaat op een nieuw bouwplan en enkel voorziet in de planologische wijziging van de gronden. De bestaande archeologische dubbelbestemmingen worden tevens overgenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen monumenten of beschermde dorpsgezichten aanwezig. Tevens bevinden er geen andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Daarnaast veranderd de situatie ter plaatse niet en gaat het enkel om een planologische

functiewijziging. Er wordt geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied behouden worden.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplichtig geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

11.2 Situatie plangebied

M.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig?

Er is in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11) uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen m.e.r.-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien er sprake is van een uitbreiding van een woning.

Beschrijving project en ligging plangebied

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven omvat het projectvoornemen de functiewijziging van bedrijf naar wonen. Het voornemen gaat niet gepaard met aanpassingen van de ruimtelijke kwaliteit.

Milieueffecten project

Gelet op de aard en omvang van het project in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Het aantal verkeersbewegingen verandert neemt met de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren.

De burens rondom Westerdijk 56a zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen negatieve om- of aanmerkingen naar voren gekomen.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Deze paragraaf wordt nader ingevuld.

13.3 Zienswijzen

Voorliggend plan heeft voor een periode van zes weken, voor een ieder, ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een planologische functiewijziging van de Westerdijk 56a te Leimuiden en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) van het Omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden."

14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Westerdijk 56a te Leimuiden, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.TAMWESTERDIJK56A-VAS1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 4 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 5)

Het plangebied heeft in zijn geheel de functie 'Wonen' gekregen. Hierbij is aangesloten op de bestaande 'enkelbestemming wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Het perceel is ook voorzien van een bouwvlak, welke in dit geval hetzelfde gebied beslaat als het bestemmingsvlak.

Ter plaatse van deze functie zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede bij de functie bijhorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers en toegangswegen.

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal toegestane woningen ter plaatse aangeduid.

Leiding – Hoogspanning (Artikel 6)

Deze functie is conform huidige situatie opgenomen. Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, regels opgenomen.

Bouwen is alleen onder voorwaarden toegestaan. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijking beslist, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 7)

Deze gebiedsaanwijzing is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor 'Waarde – Archeologie 1' geldt dat er onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 150 m² en/of dieper dan 30 cm.

Voor een aantal nadere werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

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

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 8)

Deze gebiedsaanwijzing is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat er onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 2.500 m² en/of dieper dan 30 cm.

Voor een aantal nadere werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

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

Waterstaat – Waterkering (Artikel 9)

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

vrijwaringszone - vaarweg

Deze gebiedsaanwijzing is conform huidige situatie opgenomen. De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangeduide gronden zijn conform de provinciale verordening opgenomen. De gronden met de aanduiding zijn bedoeld voor de bescherming van de vaarweg.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek