

omgevingsvergunning
Zuideinde 34a
 Roelofarendsveen
 Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.ROBZUIDEINDE34A-VAS1

Datum: 2025-02-10

Contactpersoon Buro SRO: [REDACTED]

Kenmerk Buro SRO: SR220395

Opdrachtgever: [REDACTED]

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: [REDACTED]
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: [REDACTED]
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Geluid	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Luchthavenindelingbesluit	32
4.8 Ecologie	33
4.9 Water	34
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.11 Verkeer en parkeren	39
5 Economische uitvoerbaarheid	41
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van de bestaande opstallen te saneren en daar voor in de plaats een nieuwe caravan- en botenloods te realiseren als mede de benodigde parkeervoorzieningen aan te leggen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling waarbij op het westelijke deel van het perceel tevens een sloepenhaven wordt gerealiseerd. De sloephaven is reeds vergund.

In het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' (2017) heeft het perceel de bestemming 'Recreatie', waarbij het voorste deel de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - caravan en botenstalling' met twee bouwvlakken heeft.

Het achterste deel heeft de functieaanduiding 'jachthaven'. De beoogde nieuwbouw van de caravan- en botenloods past niet binnen het bestaande bouwvlak. De beoogde ontwikkeling past daardoor niet in het geldende bestemmingsplan.

Ten behoeve van het initiatief heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op 8 november 2022 heeft de gemeente Kaag en Braassem aangegeven onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief.

Om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken is het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk. Dit betekent dat er buitenplans afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het initiatief mogelijk gemaakt worden. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing omvat de noodzakelijke toelichting voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het lint van het Zuideinde te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. De locatie staat bekend onder de kadastrale gemeente Alkemade, sectie K, perceel 2651 en heeft een oppervlakte van ca. 10.635 m².

Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied zijn woningen van het lint Zuideinde en de kern Roelofarendsveen gelegen. Ten westen en zuidwesten van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk agrarische percelen.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

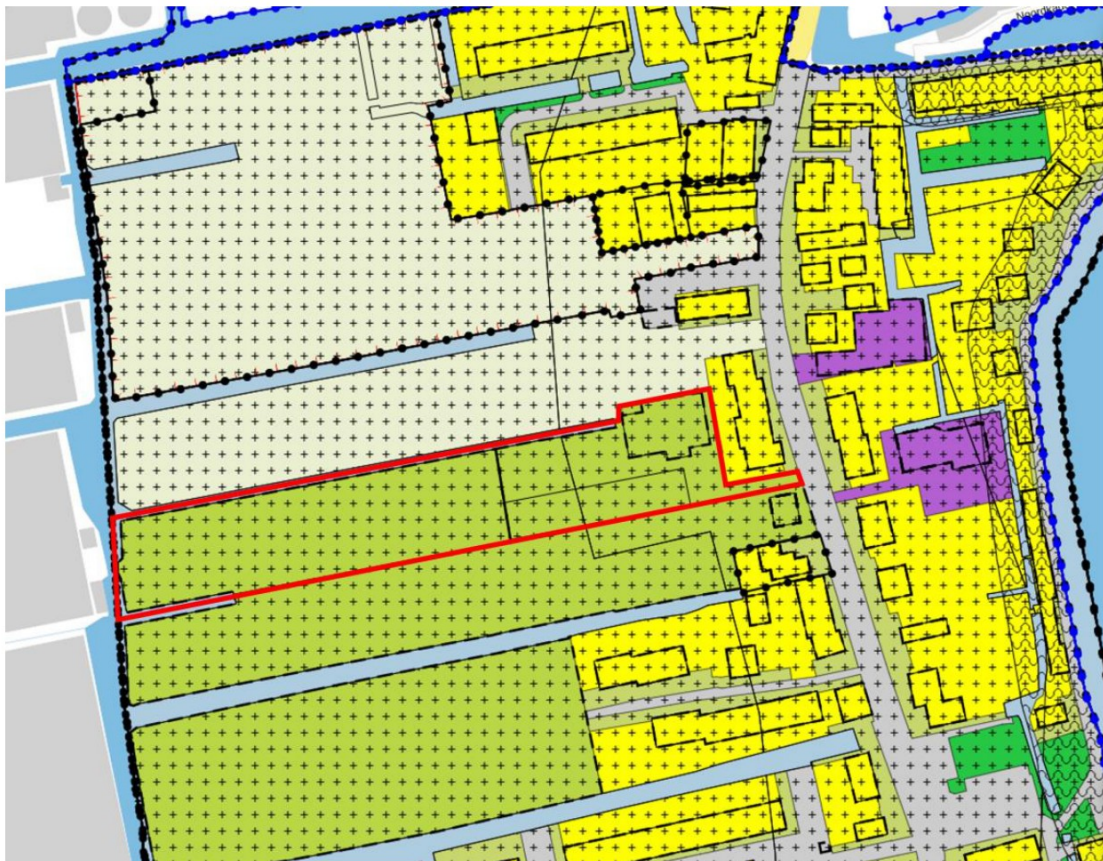


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juli 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingplan 'Roelofarendsveen Zuid' (plangebied rood omkaderd)

De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Het voorste deel heeft de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - caravan en botenstalling' met twee bouwvlakken, die afgestemd zijn op de bestaande loodsen. Het noordelijke bouwvlak heeft de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8 m, maximum goothoogte 4 m'. Op het zuidelijk bouwvlak is geen maatvoering van toepassing. Het achterste deel van het perceel heeft de functieaanduiding 'jachthaven'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor het plangebied.

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op watersport en dagrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven met bijbehorende voorzieningen zoals een (haven)kantoor, sanitaire voorzieningen en opslag. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie caravan en botenstalling': de stalling van caravans en boten met bijbehorende voorzieningen, zoals kantoor- en opslagruimten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en bermen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Omdat de beoogde caravan- en botenstalling buiten de reeds aanwezige aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – caravan en botenstalling' valt en ter plaatse tevens geen bouwvlak aanwezig is past het initiatief niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

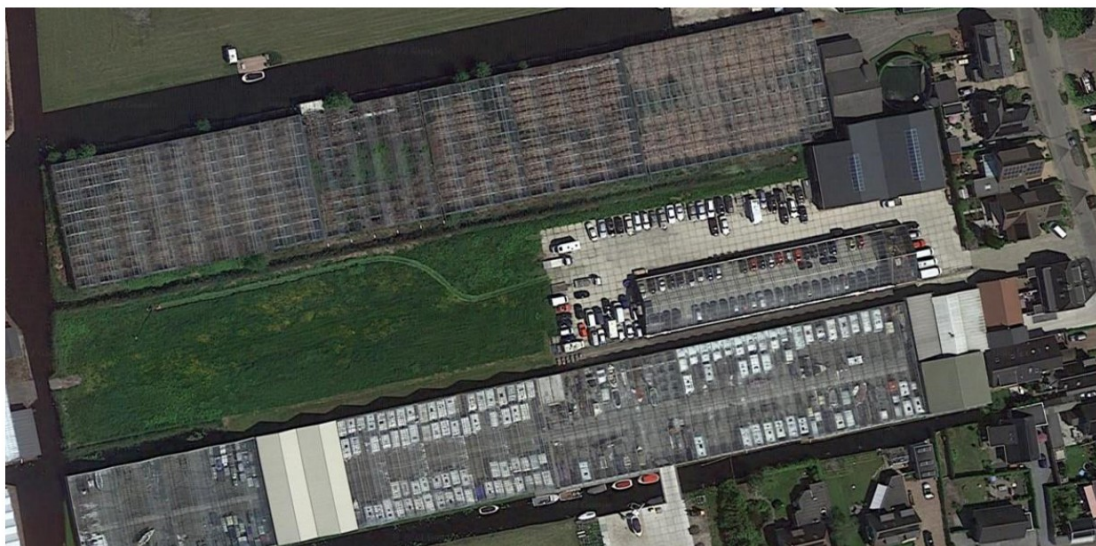
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Roelofarendsveen, op korte afstand van het Braassemermeer. De locatie is gelegen aan het lint Zuideinde, dat met een noord-zuid oriëntatie Roelofarendsveen met het Paddegat verbindt.

In het plangebied staat op dit moment een relatief nieuwe loods en een verouderde opstal. In de verouderde opstal worden op dit moment auto's en caravans gestald. Aansluitend is er een gedeelte verhard terrein met stelcon platen waar ook auto's en caravans worden gestald in de buitenlucht. Het overige deel van dit perceel is braakliggend grasveld. Rondom het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk de woningen en (voormalige) kassen van het lint Zuideinde. In de nabijheid van het plangebied zijn tevens enkele bedrijven en horeca voorzieningen gelegen.

Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



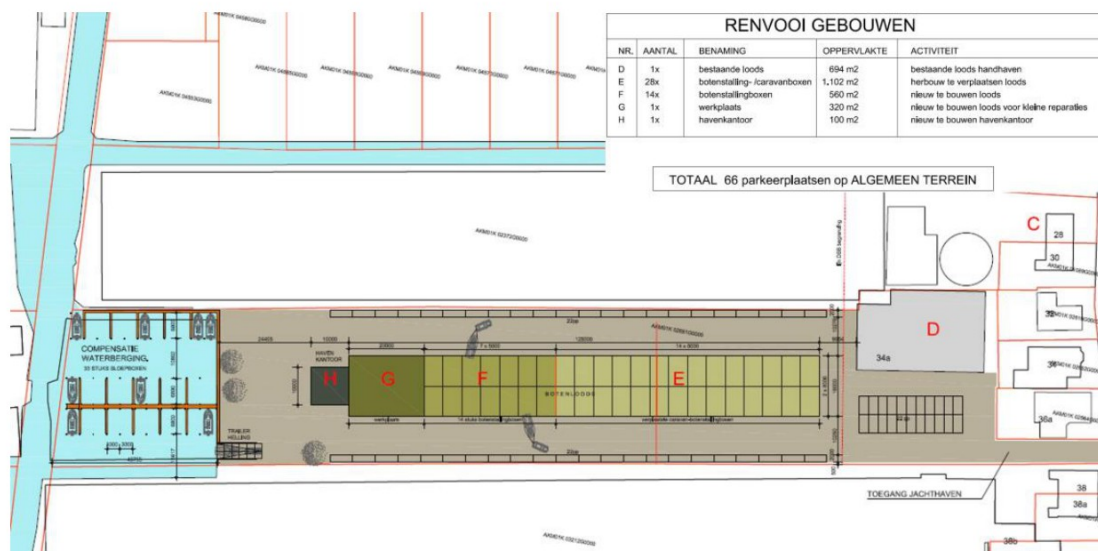
Impressie huidige situatie perceel, Luchtfoto (bron: Google.com/maps)

2.2 Toekomstige situatie

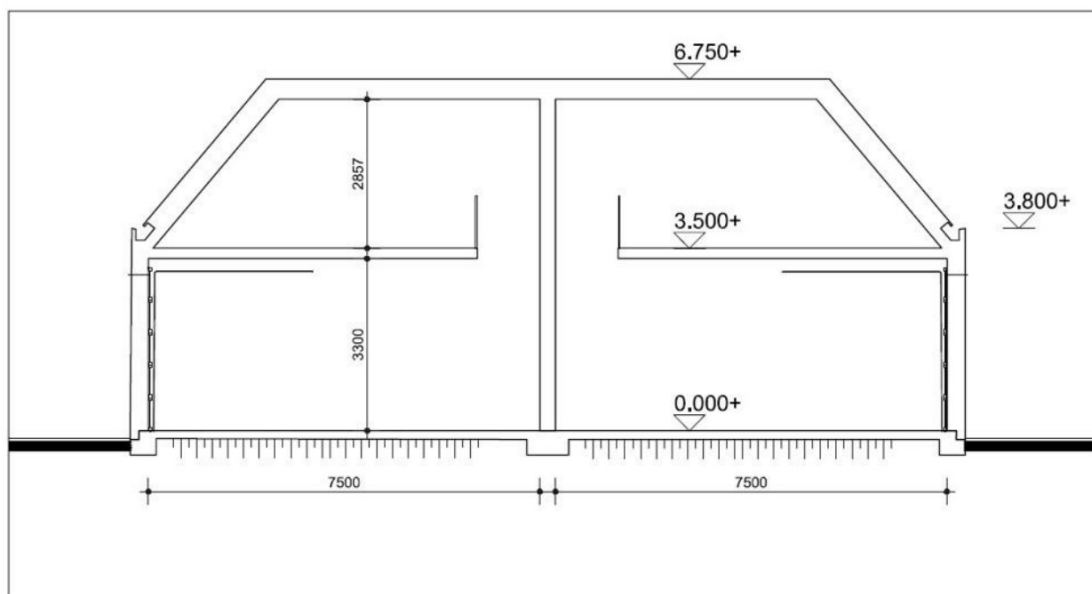
Met de voorgenomen ontwikkeling beoogt de initiatiefnemer een nieuwe caravan- en botenloods. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling waarbij op het westelijke deel van het plangebied tevens een sloephaven wordt gerealiseerd. Voor de realisatie van de sloephaven is een op zichzelf staande procedure gevolgd die reeds is vergund.

Om de realisatie van de nieuwe botenloods mogelijk te maken wordt de bestaande loods, die al in gebruik is als caravan- en botenloods, gesloopt. De nieuwe loods wordt opgebouwd uit gecompartmenteerde stallingsruimtes waar afzonderlijk boten/caravans gestald kunnen worden. Dit is met het oog op de brandveiligheid een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij boten, caravans en auto's dicht op elkaar in een grote openruimte worden gestald. De benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige gebruikers van de caravan- en botenloods en van de sloephaven worden op eigen terrein gerealiseerd. Het gehele terrein zal ontsloten worden via het Zuideinde. Het terrein zal beperkt toegankelijk zijn. Via een pasjes systeem wordt de toegang en worden de toegangstijden gereguleerd.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



Impressie toekomstige inrichting (bron: Bouwkundig advies- en tekenbureau Rein Heeren)



PRINCIPEDOORSNEDE BOTENLOODS schaal 1 : 100

Doorsnede beoogde nieuwbouw (bron: Bouwkundig advies- en tekenbureau Rein Heeren)

Op bovenstaande afbeeldingen is te zien dat de beoogde loods in het midden van het plangebied wordt gerealiseerd. De delen E en F worden gebruikt voor de stalling van caravans en boten, deel G wordt beoogd als een ruimte voor kleine reparaties/het reinigen van boten en in deel H wordt het havenkantoor voorzien. In het plangebied is ook gebouw D aanwezig dit is een bestaande loods die gehandhaafd blijft. Voor dit gebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd en aan weerszijde van de nieuwe loods worden langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens is de achterzijde van het perceel afgegraven ten behoeve van de realisatie van de sloophaven.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. De NOVI is dan ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 500 m² bruto vloeroppervlak. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van circa 2.100 m² aan nieuwe bebouwing. Echter wordt er ook circa 1.102 m² gesloopt, door het saneren van de opstallen. Per saldo wordt er circa 1.000 m² toegevoegd. De ontwikkeling wordt hiermee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de behoefte verantwoord dient te worden. Uit [toelichting paragraaf 3.3.1](#) en [toelichting paragraaf 3.4.1](#) blijkt dat er zowel binnen de regio als in de gemeente behoefte bestaat aan nieuwe bedrijvigheid gelinkt aan recreatie in de directe omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 2 februari 2022. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

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

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' staat aangegeven dat het plangebied in een Veencomplex - Veen gelegen is. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. De nieuwe caravan- en botenloods wordt deels op een nieuwe plek in het plangebied terug gebouwd. Er wordt daarbij rekening gehouden met de situatie in de ondergrond. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in gebied aangegeven als Onverveende bovenlanden. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe caravan- en botenloods. Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd en is onderdeel van het lint Zuideinde. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met het voorgenomen plan wordt aangesloten op de

bebouwing in de omgeving. Op de ten noorden zuiden gelegen percelen zijn immers al grote kassencomplexen aanwezig.

Daarnaast ligt het plangebied in gebied aangegeven als Linten. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten blijven linten en moeten hun lineaire karakter behouden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt niet in de zone van het lint gebouwd, de ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een caravan- en botenloods in de tweede lijn, gelijk aan diverse kassen in het gebied. Het lint blijft in zijn huidige vorm behouden als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als gelegen in de 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de overige bebouwing in de omgeving van het plangebied. Er wordt aangesloten bij de ruimtelijke kwaliteiten van de dorpsrand.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Passengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk

Op deze kaart ligt het plangebied in de 'bovenlanden'. Een bovenland is een typische streeknaam voor een (relatief smalle strook) onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering met een scherpe overgang naar de aangrenzende dieper gelegen droogmakerijen. De bovenlanden zijn in het plangebied niet meer als zodanig herkenbaar. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bovenland niet verder aangetast.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Op deze kaart zijn de ambities voor de dorpen weergegeven. Daarbij moet bij nieuwe ontwikkelingen aangesloten worden op de maat en schaal van het dorp, de typologie aan bebouwingsvormen en functies. Daarnaast dient uitbreiding bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt er aangesloten op de omliggende bebouwing.

Linten blijven linten

Op de kaart linten blijven linten ligt het plangebied in een ingesloten lint (historische dorpskern). Het lint is ingesloten door het dorp (of stad) zonder doorzichten naar het ommeland, maar is nog wel herkenbaar als lint. Vaak is de historische kern van het dorp van dit type lint. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap. Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt. Het is wenselijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn en het versterken van de recreatieve bruikbaarheid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de maat en vorm van het lint. Daarnaast wordt met het ontwerp aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Tevens wordt de recreatieve bruikbaarheid van het lint versterkt.

Werkgebieden met karakter

Het plangebied is op de kaart gelegen in het gebied verspreid glas. Hiermee worden glascomplexen bedoeld die buiten de grootschalige glastuinbouwgebieden liggen. Een efficiënte en duurzame inrichting is veelal niet mogelijk vanwege langschappelijke beperkingen. De maat van de kassen is afgestemd op de maat van de kavel en zijn in het smalle patroon van sloten ingepast. Ontwikkelingen in dit gebied zijn erop gericht deze glascomplexen te saneren. Waar dit bij voorkeur samen gaat met landschapsontwikkeling en uitbreiding van het recreatieve netwerk. Het voorliggende plan ziet toe op het saneren van de bestaande loods (voormalig glascomplex), waarvoor in de plaats een nieuwe caravan- en botenloods gerealiseerd wordt gericht op de recreatieve sector in de omgeving.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsvisie komen geen belemmeringen voor de ontwikkeling voort. De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 2 februari 2022 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits 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. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel die past bij de aard en de schaal van het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling is beperkt in omvang en past bij de aard en schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde situatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie 3 buitengebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het saneren van bestaande opstallen en het daarvoor in de plaats nieuw bouwen van een boten- en caravanloods. Het buitengebied waarin het plangebied is gelegen wordt gekenmerkt door glastuinbouw, met diverse oude en nieuwe kassen. Het beeld van het gebied is daardoor enigszins verrommeld en is er geen sprake van een openlandschap. De voorgenomen ontwikkeling is zodoende passend in het gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen.

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, in de buurt van het plangebied, is er geen ruimte om te voorzien in deze behoefte. Voor de beoogde ontwikkeling is er geen locatie nodig die groter is dan 3 hectare en hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van een grote buitenstedelijke bouwlocatie zoals aangegeven in sub b. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

- Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied mogelijk sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. De waterdiepte bij extreme neerslag bedraagt op een groot deel van het perceel 20 cm en meer. De beoogde herontwikkeling biedt kansen om zorgvuldig met de afvoer van hemelwater om te gaan. Door hemelwater af te koppelen en bijvoorbeeld op te vangen in regentonnen kan een vertraagde afvoer en een betere buffer bewerkstelligd worden. Naar verwachting wordt daarmee een betere situatie met betrekking tot wateroverlast gerealiseerd.

- Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine (1/300 tot 1/3000 per jaar) kans is op overstroming in het plangebied als gevolg van primaire en regionale waterkeringen. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

- Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied hoger is dan in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de bebouwingsdichtheid in het plangebied toe. Tegelijkertijd biedt de ontwikkeling kansen om het gebied groener in te richten waardoor hittestress beperkt kan worden. Naar verwachting heeft het plan dan ook geen hittestress tot gevolg.

- Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging in waterrijk gebied en de mogelijke toepassing van infiltratievoorzieningen in het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan punt 4 van de kernbeslissingen. Met de ontwikkeling van de nieuwe caravan- en botenloods bij de nieuwe sloephaven worden er voorzieningen toegevoegd bestemd voor recreatie doeleinde die het water in de regio beleefbaar maken. Vanaf de sloephaven is bijvoorbeeld het Braassemmeer snel bereikbaar. De regio Holland Rijnland heeft in de structuurvisie aangegeven de keuze te maken voor het ontwikkelen van recreatieve voorzieningen in samenhang met de agrarische en natuurfunctie. De beoogde ontwikkeling staat tussen (voormalige) agrarische kassen en percelen en sluit hierbij aan. Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

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 de 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.

In de omgevingsvisie wordt per thema's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente 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.

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekent dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is. Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen.

De kern Roelofarendsveen valt net als Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge onder het sub-gebiedstype centrum dorps. Deze kernen hebben een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal ten opzichte van de kernen die vallen onder het sub-gebiedstype landelijk dorps. Binnen deze kernen is hoogbouw mogelijk, mits passend in de omgeving. Vanaf vijf bouwlagen dan wel 12/13

meter wordt er gesproken over hoogbouw. De gemeente wil hier een passende woning voor iedereen en een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving bieden.

Het voorliggende initiatief maakt nieuwe opslagvoorzieningen mogelijk voor boten en caravans evenals een nieuwe sloephaven. Dit wordt deels met sloop/nieuwbouw gerealiseerd door het saneren van een bestaande loods en deels door uitbreiding aan het lint van het Zuideinde. De ontwikkeling vindt plaats op de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied. De nieuwe caravan- en botenloods levert een bijdrage aan de behoefte aan stallingsruimte voor boten en caravans in de gemeente ter ondersteuning van de watersport en recreatie. Recreatie in de gemeente Kaag en Braassem wordt daarmee ondersteund.

De gemeente wil daarnaast watersport- en recreatiebedrijven de ruimte geven om te groeien en daarmee een bijdrage te leveren aan het recreatieve voorzieningenniveau binnen de gemeente. Het voorliggende voornemen sluit onder meer aan bij de toenemende behoefte aan stallingsmogelijkheden van boten en caravans in het gebied Roelofarendsveen Zuid.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie toe. Er wordt circa 2.100 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt waar in de bestaande situatie al reeds 1.102 m² bebouwing aanwezig was. Er wordt zodoende circa 1.000 m² aan extra bebouwing mogelijk gemaakt. De gebruiksmogelijkheden nemen ook maar beperkt toe, omdat de

gronden in het plangebied reeds de bestemming 'Recreatie' hebben. De ontwikkeling is daarmee in aard en omvang beperkt. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Planspecifiek

Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de huidige situatie heeft het plangebied al een recreatiebestemming, waardoor de gronden reeds vanuit planologisch opzicht geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er is geen sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik.

Historisch vooronderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er voor de volledigheid onderzoek gedaan naar de beschikbare gegevens met betrekking tot de bekende bodemkwaliteit en is er een historisch vooronderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek BV (kenmerk: 23146VRR, d.d. 18 juli 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Op dit moment is de locatie bebouwd met twee loodsen waar caravans worden gestald (caravan- en botenstalling). De oprit van de locatie is verhard met klinkers en het achterliggende erf is verhard met voornamelijk Stelcon-betonplaten. Het overig onverharde terrein is braakliggend en achteraan het kavel is de jachthaven reeds uitgegraven.

Uit de vroegere inrichting van de locatie als kwekerij en in de jaren daarna is de planlocatie van 'vorm' veranderd, zijn de kassen en overige opstallen verplaatst, gesloopt en de betrokken sloten nagenoeg allemaal gedempt. Daarbij is in bepaalde gevallen slooppuin (voor een deel) als dempingsmateriaal gebruikt. Voorheen was sprake van een brede middensloot op het perceel die is gedempt in de periode voor 1980 en in de plaats daarvoor is het middenpad aangelegd. Uit luchtfoto's 1970 blijkt dat het oostelijk deel van de middensloot al gedempt is. In de periode 1970 – 1980 is de rest van de sloot gedempt. In het verleden was tot eind jaren 1960 tevens sprake van lengtesloten langs het kavel en een verbrede dwarssloot aan de voorzijde, achter de tegenwoordige woonhuizen. Derhalve is de demping niet gedaan met een vergunning na 1987 zoals was opgenomen in het informatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland.

Bij het graven van de jachthaven is ter hoogte van de gedempte sloot op midden van het terrein het dempingsmateriaal aangetroffen op grotere diepte dan 0,5 m-mv. Het uitkomende materiaal is gescheiden in drie materiaalstromen. De schone grond is herschikt op locatie. Het slooppuin is op locatie in depot geplaatst en gescheiden in "schoon puin" en puin met bijmengingen (onder andere plastic, ijzer en asfaltresten). De puindepots zullen nog worden afgevoerd.

Uit eerder bodemonderzoek op de locatie zijn hooguit lichte verontreinigingen bekend (inclusief bestrijdingsmiddelen). Van eventuele ophoging van de locatie in het verleden (bodemdaling) zijn geen gegevens bekend.

Volgens de bodemkwaliteitskaart voor Braassemerland (gemeente Kaag en Braassem, 2013) is de ontgravingskwaliteit van de boven- en ondergrond klasse wonen. De locatie ligt niet in het gebied met toemaakdek.

Conclusie en aanbeveling

Het gebruik van de locatie blijft ongewijzigd. De aanwezige caravan- en bootstalling zal worden vervangen en verplaatst. Ten behoeve van de nieuwbouw zal tot maximaal 0,3 meter minus huidig maaiveld worden ontgraven. Vrijkomende grond zal op locatie worden herschikt waarna het gehele terrein zal worden voorzien van een gesloten verharding. Ten behoeve van kabels en leidingen worden kokers / mantelbuizen aangebracht.

Gelet op de geplande werkwijze en inrichting van de locatie in combinatie met het voorgezette gebruik en bestemming en het feit dat de aanwezige demping op grotere diepte dan 0,5 m-mv wordt aangetroffen, wordt de uitvoering van daadwerkelijk bodemonderzoek niet nodig geacht.

Asbestinventarisatie

Echter bestaat er met het gegeven dat de slootdemping van voor 1987 is nog geen volledig inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de demping. Om dit verder in te vullen kan gekeken worden naar de asbestinventarisatie is uitgevoerd. In samenhang met het voorliggende project is reeds op het achterliggende perceel een sloephaven uitgegraven, voor deze werkzaamheden is een op zichzelf staande procedure gevolgd die reeds is vergund en uitgevoerd. Hierbij is er ook een deel van de gedempte sloot opgegraven, het puin dat hieruit kwam is onderzocht op asbest middels een asbestinventarisatie (ARNICON, kenmerk: 23-7150, d.d. 10 juli 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vermoeden bestaat tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object (het puin) en dat het puin daarmee afgevoerd kon worden.

Verkennd bodemonderzoek incl. asbest

Op verzoek van de Omgevingsdienst is nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hoste Milieutechniek (Hoste, 1 mei 2024, 24080RVR). Hierbij is de planlocatie opnieuw onderzocht. Op basis van de bevindingen heeft Hoste geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen bezwaar bestaat voor het realiseren van de voorgenomen caravan- en botenloods en bijkomstige van het herinrichting terrein.

Ter hoogte van de voormalige watergang op de plaats van de voorgenomen nieuwbouw is in de bovenste 0,3 m-mv van de bodem geen afwijkend materiaal aangetroffen. De bovengrond is niet noemenswaardig verontreinigd. De aanwezigheid van de gedempte sloot vormt geen belemmeringen ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de vervanging en uitbreiding van de bestaande loods en de aanleg van een sloephaven. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal $15,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $8,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $13,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM2,5. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Gesteld wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Een bedrijf is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor de geluidbelasting op de bedrijfsloodsen niet beschouwd hoeft te worden. Bovendien is een solitaire bedrijfslocatie niet aan te merken als geluidgezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Geluid van het bedrijf is wel relevant in het kader van milieuzonering, wat in [toelichting paragraaf 4.5](#) beschouwd wordt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een caravan- en botenloods gerealiseerd. In het kader van milieuzonering wordt deze functie als bedrijvigheid gezien. Nieuwe bedrijfslocaties mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Er dient daarom beoordeeld te worden of de bedrijvigheid passend is in de omgeving.

Rondom het plangebied bevinden zich, gebaseerd op het geldende bestemmingsplan, voornamelijk woonbestemmingen, recreatiebestemmingen (met de aanduiding caravan en botenstalling), agrarische bestemmingen en enkele bedrijven. Gezien de verscheidenheid aan bestemmingen rondom het plangebied kan uitgegaan worden van een gemengd gebied. De richtafstanden, behalve gevaar, kunnen daarom met één stap verlaagd worden.

Opslaggebouwen worden in de regel geschaard onder categorie 2 bedrijven. De bedrijvigheid in de vorm van een caravan- en botenloods die met het voorliggende plan wordt gerealiseerd sluit hier het beste op aan. Op locatie kunnen ook kleinschalige werkzaamheden worden uitgevoerd. Zoals het schoonspuiten van boten en andere handmatige werkzaamheden. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat als gevolg van het toestaan van deze werkzaamheden uitgegaan moet worden van een bedrijf in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het initiatief voorziet in een werkplaats, daar worden de werkzaamheden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden geldt dat de deur gesloten moet blijven. Overlast wordt daarmee voorkomen. De maatgevende woning ligt op een afstand van meer dan 30 meter. Het initiatief is daarmee ruimtelijk inpasbaar.

Het perceel wordt ontsloten via het Zuideinde. Bestemmingsverkeer rijdt langs de woningen 16a en 38a. Toegang tot het terrein is beperkt tussen 7.00 uur en 23.00 uur. Gedurende deze tijden gelden er geen normen voor inrichtingslawaai als gevolg van laden- en lossen. In het maximale scenario is er sprake van circa 20 mvt/e. Dit aantal bewegingen langs beide woningen is relatief beperkt en leidt tot een beperkte verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het Zuideinde kenmerkt zich door een combinatie van wonen en werken. Het is daarmee niet te typeren als een rustig woongebied. Enige verkeersbewegingen langs beide woningen is daarmee aanvaardbaar.

In de huidige situatie heeft het plangebied al de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - caravan en botenstalling' en is er ook al een dergelijk bedrijf gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een caravan- en botenstalling dus reeds toegestaan op een groot deel van de gronden in het plangebied. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de bestaande loods gesloopt om daarvoor in de plaats een nieuwe grotere loods terug te bouwen die verder naar het westen op het kavel komt te staan. De afstand van de loods ten opzichte van de woonbestemmingen in de omgeving wordt daarmee vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

In de huidige situatie wordt de bestaande loods zeer intensief gebruikt, het is een open ruimte waarin de caravans, boten en auto's dicht op elkaar gestald worden. In de toekomstige situatie worden er in de loods afzonderlijke 'boxen' verhuurd waar één boot of één caravan gestald kan worden. Zoals uit de tekening in [toelichting paragraaf 2.2](#) blijkt, zijn er in deel E 28 botenstalling-/caravanboxen voorzien, in deel F zijn er 14 botenstallingboxen voorzien. In totaal kunnen er maximaal 42 boten/caravans gestald worden. In de bestaande loods die gesloopt wordt ten behoeve van het voorliggende plan worden op dit moment veel meer caravans, boten en auto's gestald. Daarnaast komt ook de stalling van auto's en caravans in de buitenlucht op het buitenterrein bij de loods blijvend te vervallen. Met het voorliggende plan is er derhalve sprake van een afname aan stallingsruimte.

Deel G van het nieuwe gebouw is aangemerkt als werkplaats voor de boten van de sloophaven/botenstalling. Deze werkplaats kan volledig worden afgesloten, tijdens het uitvoeren van werkzaamheden wordt dit ook verplicht om te doen. In deze ruimte kunnen de boten worden schoongespoten en kunnen andere kleine handmatige werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat hier grootschalig onderhoud plaats vindt waarbij zware machines gebruikt worden die voor de nodige geluidsoverlast kunnen zorgen. De afstand van deze werkplaats tot de dichtstbijzijnde woning is minimaal 100 m. Gezien deze afstand en de aard van de werkzaamheden is het niet te verwachten dat de woningen in de omgeving geluidsoverlast zullen ondervinden.

Een andere oorzaak van geluidsoverlast kan de verkeersstroom zijn die van en naar de botenloods gaat. De huidige invulling van het terrein brengt reeds een verkeersstroom met zich mee van boten, caravans en auto's die gestald worden. Deze invulling wordt vervangen door een nieuwe botenloods, die weliswaar in omvang groter is, maar waar de stallingsruimte, aantal te stallen boten/caravans, kleiner is. Zoals ook in [toelichting paragraaf 4.11](#) wordt beschreven is het te verwachten dat de verkeersstroom afneemt als gevolg van het voorliggende plan. Met een afname van het aantal verkeersbewegingen treedt er een verbetering op van de situatie ter plaatsen.

De bedrijvigheid wordt zodoende in een minder intensieve vorm, verder van de bestaande woningen aan het Zuideinde, dan in de huidige situatie wordt voortgezet. Gezien het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat de bedrijvigheid geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De beoogde caravan- en botenloods is een beperkt kwetsbaar object, zoals bepaald in het Bevi. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart:



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied zwarte cirkel)

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 1 km van rijksweg A4. De A4 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd, vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. De A4 vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan aangezien er geen 10-6/jaar risicocontour aanwezig is. Uit eerdere berekeningen (onder andere Risicoberekening BP Bedrijventerrein A4 (ODWH, 2013) en Risicoberekening BP Sotaweg 134-150 (ODWH, 2013)) is bovendien bekend, dat het groepsrisico van de A4 ter hoogte van Roelofarendsveen kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A4. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording om te voldoen aan art. 7 Bevt.

Voor de rijksweg A4 kan op grond de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de weg volstaan worden met een beperkte verantwoording van de risico's. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
- zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit bovengenoemde aspecten volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De risicobron en het plangebied is vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen danwel met hulp van valide personen in veiligheid gebracht kunnen worden. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Inrichtingen

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt op ca. 850 m een opslag horende bij het bedrijf Dobbe Transport. Dit is een voldoende grote afstand. Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat op een afstand van ca. 1,5 km van het plangebied buisleidingen zijn gelegen. Het betreft een buisleiding, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter is de leiding op voldoende afstand van het plangebied gelegen om veiligheidsrisico's uit te kunnen sluiten.

Hoogspanning

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van Schiphol, maar buiten het beperkingengebied voor bebouwing zoals genoemd in het Lib. Het beoogde plan betreft de realisatie van een nieuwe caravan- en botenloods. De bouwhoogte van de beoogde loods overschrijdt geen van de toetshoogtes die in het Luchthavenindelingsbesluit zijn opgenomen. Derhalve gelden er voor de beoogde ontwikkeling verder geen beperkingen vanuit het Lib.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er wordt met de beoogde ontwikkeling bebouwing gesloopt en er wordt een nieuwe loods opgericht. Derhalve is het nodig een quickscan Wet natuurbescherming uit te voeren. Er is door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd (2023-0015, d.d. 23 januari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde sloop van de loods en realisatie van een loods en aanlegsteiger voor boten aan de Zuideinde 34a te Roelofarendsveen is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. In de quickscan is derhalve opgenomen dat de algemene zorgplichtmaatregelen in acht moeten worden genomen. Deze maatregelen zijn:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn dient hiervoor een vleermuisvriendelijke

verlichtingswijze toegepast te worden (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- De beoogde afgraafwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. De afgraafwerkzaamheden dienen in één werkrichting uitgevoerd te worden om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- Voor de rugstreeppad dient het grasland voor het voortplantingsseizoen (1 april t/m 30 juli) geëgaliseerd te worden. Het ontstaan van poeltjes door regenwater dient in het voortplantingsseizoen te worden voorkomen. Zie maatregel hieronder voor het voorkomen van geschikt voortplantingswater van de soort.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ook ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient voorafgaand aan de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.
- De sloopwerkzaamheden en de werkzaamheden aan de slootkant opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van een ecologisch deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn

4.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid 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 rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten.
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.

7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor ontwikkelingen die een toename van het verhard oppervlak betekenen van minder dan 500 m², is geen watercompensatie vereist. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een kas/loods (voormalige glastuinbouw), deels verhard terrein met stelconplaten en onbebouwd grasland. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van circa 2.100 m² aan nieuwe bebouwing. Echter wordt er ook circa 1.102 m² gesloopt, door het saneren van de opstallen. Per saldo wordt er circa 1.000 m² toegevoegd. Tevens wordt er meer bestrating aangelegd. De verhardingstoename is daarmee groter dan 500 m² en is er watercompensatie vereist.

Onderdeel van de ontwikkeling (niet van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning) is de realisatie van een sloephaven aan de westzijde van het plangebied. Om deze haven aan te leggen dient een deel van het perceel afgegraven te worden en wordt er nieuw water aangelegd. Dit nieuwe water dient ook direct voor de vereiste watercompensatie door de toename aan verharding in het plangebied. Onderstaand is in de eerste tabel de toename van verharding afgezet tegen de bestaande verharding. In de tweede tabel is de benodigde waterberging weergegeven.

	Bebouwing	Bestrating	Totaal
Nieuw	2.100 m ²	6.040 m ²	8.140 m ²
Bestaand	1.797 m ²	1.935 m ²	3.732 m ²
Toename			4.408 m ²

Watertoets 15% x 4.408 m ²	661 m ²
Water dempen	708 m ²
Waterberging benodigd	1.396 m ²
Waterberging aanbrengen	1.397 m ²

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt wordt er voldaan aan de eis om minimaal 15% van het nieuwe verhard oppervlak te compenseren met openwater, wat direct is aangesloten op het bestaande watersysteem.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd via een schoonwaterriool richting het open water. De afvoer van afvalwater van de nieuwe loods vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van de nabijgelegen waterkering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of anderszins cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving zijn eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De betreffende vrijstellingsgrenzen zijn een oppervlakte van 2.500 m² en een diepte van 30 cm. De beoogde nieuwbouw en ingrepen betreffen een groter oppervlak dan de vrijstellingsgrens. Er is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect (kenmerk: 22120017, d.d. 20-02-2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) Bijlage 2).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de rand van het historisch ontginningslint van Roelofarendsveen ligt. Het ontstaan van dit lint is reeds terug te voeren in de Late Middeleeuwen, mogelijk al in de 10e eeuw. Pas vanaf toen werd het gebied bewoonbaar, aangezien het plangebied in de perioden daarvoor een veenmoeras was. Terwijl in de omgeving van Roelofarendsveen vermoedelijk vervening en later tuinbouw plaatsvond, is het ontginningslint langs het Zuideinde nooit afgegraven. Archeologisch gezien betekent dit dat in het oosten van het plangebied met name voor de Late Middeleeuwen een archeologische verwachting geldt. In de omgeving van het plangebied zijn niet eerder resten uit deze periode gevonden. Theoretisch gezien kunnen resten uit die tijd echter wel in het plangebied begraven liggen. Op grond van historische kaarten valt af te leiden dat het lint al in de 17e eeuw bewoond was, waardoor ook in de periode daarvoor bewoning langs het lint aanwezig zou kunnen zijn geweest. Bebouwing heeft er echter niet in het plangebied gestaan, mogelijk omdat het plangebied net iets te ver van het lint af lag. Er geldt daarom voor de periode Late- Middeleeuwen/Nieuwe tijd een middelhoge archeologische verwachting. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage archeologische verwachting. Het plangebied heeft namelijk voor de ontginning in een omvangrijk moeras gelegen dat geen bewoningsmogelijkheden geboden heeft voor de periode Bronstijd-Vroege Middeleeuwen. Daarvoor, in het Neolithicum, lag het plangebied in een waddenzee/kweldervlakte die ook weinig mogelijkheden voor bewoning had. Resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Mesolithicum bevinden zich op de top van het dekzand, op een diepte van naar verwachting 10 m -Mv (op basis van informatie uit het Dinoloket). Daarom wordt voor deze periode een onbekende verwachting afgegeven en zal deze vanwege de grote diepteligging en de geringe omvang van dit plan buiten beschouwing worden gelaten.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek blijft de verwachting op resten uit de periode Neolithicum-Vroege Middeleeuwen laag. De wadafzettingen, die op circa 330-400 cm -Mv aangetroffen zijn, wijzen op natte omstandigheden die niet geschikt voor bewoning waren. Het ontbreken van sporen van bodemvorming of rijping in de top van de afzettingen bevestigt dit. De top van het veen is niet meer intact en veraarde trajecten ontbreken. Ook binnen het veen zijn geen aanwijzingen voor relevante niveaus aanwezig, zodat de aanwezigheid van archeologische resten niet waarschijnlijk is. Voor wat betreft de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd is de middelhoge verwachting naar laag bij te stellen. Er zijn geen oude cultuurlagen of ophooglagen aanwezig, die op bewoning uit deze periode zouden kunnen wijzen. Wel is een ophooglaag aanwezig, maar deze is modern en te interpreteren als een toemaakdek,

dat is aangebracht ter bemesting van de akkers. Dit verklaart ook waarom de laag binnen het hele plangebied een gelijke dikte heeft (circa 50 cm).

Advies

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Kaag en Braassem).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Kaag en Braassem) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaken voor het voorgenomen initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem (2018). Bovengenoemde CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen.

Planspecifiek

Verkeer

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de bestaande verkeersstructuur. Om het aantal verkeersbewegingen dat theoretisch met de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt in te schatten is gebruikt gemaakt van kencijfers van het CROW. Het CROW kent niet direct kencijfers de aansluiten op de beoogde ontwikkeling.

In de huidige situatie wordt de buitenruimte (1.600 m²) gebruikt als ruimte voor buitenstalling. In totaal zijn dit 145 plekken. De huidige binnenstalling biedt ruimte voor 70 stallingsplekken. Daarmee zijn er in totaal 215 plekken in de verhuur.

In de nieuwe situatie komt de buitenstalling in zijn geheel te vervallen. De nieuwe loods biedt ruimte aan 42 ruimere stallingsplekken. In totaal worden er 173 minder plekken verhuurt. Los van een kengetal voor de verkeersgeneratie kan gesteld worden dat met de afname van 173 stallingsplekken er ook een afname van het aantal verkeersbewegingen voordoet. De aanwezige sloepenhaven is reeds vergund en blijft ongewijzigd functioneren.

Het plangebied wordt ontsloten via het Zuideinde, Noordeinde en Braassemdreef, zoals dit in de huidige situatie ook het geval is. Voor het Zuideinde en Noordeinde loopt een gemeentelijk traject om tot een herinrichting te komen. Hierbij zal de verkeerssnelheid worden bijgesteld naar 30 km/uur. Daarmee zal de wegcapaciteit toenemen. Gesteld wordt dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op het aspect verkeer.

Parkeren

Voor het aspect parkeren dient er aangesloten te worden bij de regels van de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem. De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig deze nota.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van een bedrijf (loods/opslag) en een jachthaven in 'rest bebouwde kom'. Verder zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden zoals voor de verkeersgeneratie is gedaan. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

	Parkeernorm	Aantal eenheden	Totaal gem. aantal parkeerplaatsen
Botenloods (per 100 m ²)	1,3	20,8 (100 m ² bvo)	27
Jachthaven (per ligplaats)	0,7	33 ligplaatsen	23,1
Totaal			50,1

Uit de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling 51 parkeerplaatsen nodig zijn. In het ontwerp van de beoogde ontwikkeling zijn 66 parkeerplaatsen voorzien. Voor de bestaande loods (gebouw D) zijn namelijk ook nog parkeerplaatsen nodig, voor de bestaande loods geldt een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Daarmee zijn er in totaal 60 parkeerplaatsen benodigd. Daarmee wordt er voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde bedrijvigheid.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen voor het initiatief vormen.

5 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2° en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd. Overige gemeentelijke kosten worden middels leges op initiatiefnemers verhaald.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden via een gesprek op de hoogte gebracht van het initiatief. In dit gesprek is het initiatief toegelicht aan de hand van tekeningen, met de botenloods en de sloephaven. Daarnaast zijn de stappen die doorlopen worden om het initiatief mogelijk te maken besproken. De omwonende hebben geen bezwaren tegen het plan geuit.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een advies ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. Rijnland wijst er wel op dat voor de beoogde werkzaamheden ook een 'watervergunning' vereist is.