

Onderbouwing BOPA Boekhorsterweg 17 Oud Ade

Behoort bij besluit W2023/280
van het college van Kaag en
Braassem d.d. 17-03-2026
ontwerp

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Onderbouwing BOPA Boekhorsterweg 17 Oud Ade
Status:	definitief
Datum:	22-12-2025
Projectnummer Buro SRO:	SR240139

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
2.1	Omgevingstafel	6
2.2	Participatie	6
3.	Huidige situatie	7
4.	Planbeschrijving	8
5.	Toetsing aan omgevingsplan	9
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	9
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	9
6.	Beleid	10
6.1	Rijksbeleid	10
6.2	Provinciaal beleid	11
6.3	Regionaal beleid	16
6.4	Gemeentelijk beleid	17
7.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	19
7.1	Welstand	19
7.2	Verkeer en parkeren	19
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	20
7.4	Geluid	21
7.5	Activiteiten en milieuzonering	21
7.6	Geur	23
7.7	Luchtkwaliteit	24
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
7.9	Bodem	25
7.10	Omgevingsveiligheid	26
7.11	Natuur	28
7.12	Water	31
7.13	M.e.r.-beoordeling	33
8.	Financiële haalbaarheid	35
9.	Conclusie	36



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het perceel Boekhorsterweg 17 in Oud Ade, waarop zich thans twee oudere arbeiderswoningen bevinden. De initiatiefnemer is voornemens om een deel van het bestaande woongebouw, oorspronkelijk gebouwd als drie woningen, te slopen en nog een vrijstaande woning te realiseren. De beoogde situatie voorziet in twee vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen het bebouwingslint van de Boekhorsterweg, en maakt deel uit van het buurtschap Zevenhuizen. Het dorp Oud Ade heeft ca. 760 inwoners en het buurtschap Zevenhuizen telt ca. 200 inwoners en behoort tot de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied wordt voornamelijk omgeven door agrarische gronden. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Alkemade, sectie G, perceelnummers 162 en 163 en betreft een totale oppervlakte van 4.130 m². Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan.
- Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Bij de reguliere procedure bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar. Daar bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Omgevingstafel

Een voorstel voor de beoogde ontwikkeling was voorheen opgesteld en ingediend als een principeverzoek bij de gemeente Kaag en Braassem. Dit voorstel omvatte de sloop van een deel van de bestaande bebouwing en de bouw van een vrijstaande woning. Op 1 mei 2023 werd dit principeverzoek beoordeeld, waarbij de gemeente aangaf dat zij de voorgestelde ontwikkeling niet wenselijk achtte. In plaats daarvan stond zij positief tegenover het idee om de bestaande structuur op Boekhorsterweg 17 om te vormen tot een twee-onder-een-kapwoning. Later is het plan aangepast naar twee vrijstaande woningen. In de onderstaande BOPA is rekening gehouden met de richtlijnen van de gemeente, waarbij de voorgenomen ontwikkeling zich richt op de realisatie van twee vrijstaande woningen.

2.2 Participatie

Voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling zijn de omwonenden op persoonlijke wijze geïnformeerd door middel van gedetailleerde tekeningen die de plannen illustreerden. Deze persoonlijke benadering bood de burens de gelegenheid om de voorgestelde plannen in detail te bekijken en eventuele vragen te stellen die zij hadden over de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien kregen zij de kans om eventuele zorgen of bezwaren die zij hadden met betrekking tot het initiatief kenbaar te maken.

Het resultaat van deze overleggen was positief, aangezien er geen bezwaren tegen het initiatief werden ingediend door de omwonenden. Het participatieverslag is te vinden in bijlage 1.



3 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Boekhorsterweg 13 en 17, op circa 800 meter afstand ten noordoosten van de Oude Ade. Het ligt midden in het Buitengebied West van Kaag en Braassem. Er is in de omgeving veel agrarische bedrijvigheid van veeteelt. De Boekhorsterweg is van oudsher een belangrijke verbindingsweg van Zevenhuizen en naar Oud Ade.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Boekhorsterweg en ten westen van de Zevenhuizervaart en bevindt zich in het veenweidelandschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Zevenhuizervaart en sluit aan de noordzijde aan op het horecaperceel De Meerhoeve.

Langs de oostzijde van de Boekhorsterweg bevindt zich enkele vrijstaande monumentale woonboerderijen met doorzichten op het achterliggende agrarische landschap. Aan de westzijde zijn woonboerderijen met meerdere bijgebouwen gelegen op een grotere onderlinge afstand. De woonboerderijen met hun schuurvolumes vormen hun eigen agrarische ensemble.

De woonhuizen hiervan zijn georiënteerd op de Boekhorsterweg en staan met de nok overwegend haaks op de Boekhorsterweg en in de Zevenhuizervaart in de landschappelijke richting.

Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de planlocatie.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. In de beoogde situatie bevinden zich op het perceel aan de Boekhorsterweg 17 twee vrijstaande woningen.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de nieuwe situatie.

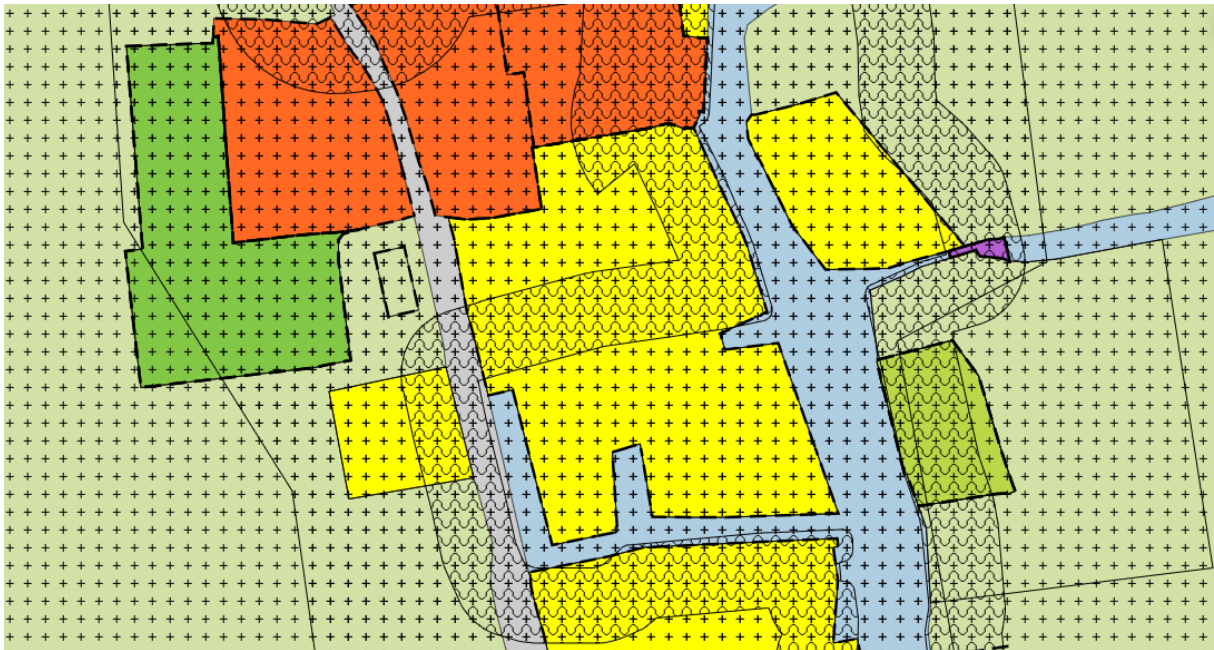


Beoogde situatie, twee vrijstaande woningen (bron: Stili)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie gold het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeente Kaag en Braassem), waarin de gronden voorzien waren van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming biedt geen mogelijkheden om twee vrijstaande woningen toe te staan. Derhalve dient buitenplans afgeweken te worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan middels een BOPA.



Uitsnede van voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied West' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving van het projectgebied komen conform het tijdelijke deel van het omgevingsplan voornamelijk de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' voor. Daarnaast zijn er enkele voorzieningen op het gebied van sport, horeca en bedrijvigheid aanwezig.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Wonen': Het realiseren van een derde wooneenheid waar maximaal 2 wooneenheden toegestaan zijn.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij



woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling wordt één extra woning gerealiseerd. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeven de 'treden van de ladder' niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier 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.

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 beperkte aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het 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

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Een richtpunt voor dit gebied is dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd op een stuk grond dat reeds bebouwd is. Er kan gesteld worden dat het veen niet wordt aangetast.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'Veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland



als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten voor dit gebied zijn:

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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Met deze kleine ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan landschapselementen of beeldbepalende lengtesloten.

Laag van de beleving

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

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

Met het toevoegen van één woning, wordt niet gesproken over een grootschalige nieuwe ontwikkeling. Derhalve kan gesteld worden dat het in lijn is met de richtpunten.

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 Plassengebied'. 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.

Water als structuurdrager

De planlocatie is gelegen aan een vaart in het boezemstelsel. Het boezemwater is zeer karakteristiek voor het polderlandschap. Deze eeuwenoude watergangen verbinden stad, dorp en land met elkaar. Zij zijn landschappelijk gezien de belangrijke structuurdragers van het gebied. Opvallend kenmerk is de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van het lagere ommeland (met een groot hoogteverschil in de droogmakerijen en een kleiner verschil in het veengebied), het hoge waterpeil en de verre zichten over het water en omringend landschap. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de waterstructuur behouden en versterkt.

Linten blijven linten

Lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater: Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Het zijn over het algemeen oude linten met cultuurhistorische waarde. De bebouwing ligt met de voorkant naar het water en hoger dan de omgeving. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het talud van de kade goed zichtbaar. Omdat de meeste boezemlinten vrij dicht bebouwd zijn en bebouwing op het talud staat, is er niet veel ruimte voor ontwikkelingen. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.
- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Het slopen en toevoegen van een woning vindt plaats op hetzelfde perceel. Met de inrichting van de toekomstige situatie is rekening gehouden met deze gestelde richtpunten.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 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 7.43 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan bepalingen in acht neemt ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden 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 houdt rekening met de relevante richtpunten (inpassen);
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze alleen toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft;
- d. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd.

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 en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn reeds onder 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a 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 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht genomen worden.

Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de primaire waterkeringen een kleine overstromingskans van toepassing is (1/300 tot 1/3.000 per jaar). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk verwacht.

Hitte

Ter plaatse van het plangebied is op dit moment geen sprake van een hoge temperatuur vergeleken met de omgeving. De hittestress zal niet tot licht toenemen wanneer de woningbouw gerealiseerd wordt. Gezien de reeds groenblauwe omgeving en het groen wat in de beoogde situatie geplaatst wordt, wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.



Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de Klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt door de aanleg van groen water zoveel mogelijk vastgehouden in de locatie. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

Conclusie

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

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De kooprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Daarmee wordt een kleine bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio van 30.500 woningen voor de periode 2021-2030.



Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. In 2021 is de Omgevingsvisie op een aantal gebieden herzien. 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

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Agrarische linten' waarvoor specifieke uitgangspunten gelden:

- Binnen deze linten is er naast de agrarische activiteit ook ruimte voor recreatieve activiteiten en incidenteel het toevoegen van een woning. Dit mits er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst (bijv. ruimte voor ruimte of het saneren van een bedrijfsbestemming), en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Versterking/verbetering van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit wordt ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.
- Nieuwe (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn binnen deze linten, net als in het gehele buitengebied, niet wenselijk en moeten zoveel mogelijk op de bedrijventerreinen gerealiseerd worden.

Zoals hierboven staat beschreven is het incidenteel toevoegen van een woning mogelijk op het moment dat er behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Eerder is toegelicht dat er woningbehoefte is. Er kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met de gebiedstypen en de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de Welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Op de welstandskaart staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Uit raadpleging van de welstandskaart blijkt dat het plangebied gelegen is in welstandsluw gebied. Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Tevens bevindt er zich geen monumentale bebouwing binnen het plangebied. Gesteld kan worden dat de Welstandsnota geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en



op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt één extra woning gerealiseerd. De verkeersgeneratie zal in de beoogde situatie toenemen met maximaal 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Naar verwachting is de huidige infrastructuur in staat om dit op te vangen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. Gelet op de grootte van het plangebied kan gesteld worden dat op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar is voor het benodigde parkeren. Het aspect parkeren vormt geen belemmering.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Daarbij stimuleert ook de rijksoverheid duurzaam bouwen, vooral op het aspect energie. Zo worden er sinds 1995 eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw.

Planspecifiek

De beoogde woning wordt gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. Door te kiezen voor gasloze woningen wordt de CO₂-uitstoot verminderd, wat een positieve impact heeft op de omgeving en de gezondheid van de mens.



7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt ten oosten van de Boekhorsterweg. Ter hoogte van het plangebied zijn geen verkeersgegevens bekend. Voor het zuidelijkere deel van de Boekhorsterweg is in het Regionale Verkeers- en Milieu Kaart (RVMK 3.2) een intensiteit van 109 voertuigen (in 2037) opgenomen. Doordat de Boekhorsterweg aan de noordkant doodloopt kan gesteld worden dat ter hoogte van het plangebied de verkeersintensiteit niet hoger zou zijn dan op het zuidelijke deel. Op basis van deze verkeersgeneratie kan gesteld worden dat de geluidbelasting op de woning de standaardwaarde van 53 dB niet zal overschrijden. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruiimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart



zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gevoelige bestemming (woning) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze milieugevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

De Meerhoeve

De noordzijde van het plangebied grenst aan een horecabestemming, namelijk de evenementenlocatie De Meerhoeve. Dit horecabedrijf valt volgens de classificatie van de oude VNG-lijst binnen milieucategorie 1, wat betekent dat de minimale gewenste afstand tot een woning in een gemengd gebied 0 meter bedraagt. De beoogde woning bevindt zich op een afstand van ongeveer 8 meter van deze horecavoorziening, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Gezien deze afstand en de kenmerken van de horecabestemming wordt niet verwacht dat de toekomstige situatie een significant nadelig effect zal hebben op het woon- en leefklimaat.

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande woning. De bestaande woning toont aan dat de gemeente eerder heeft vastgesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ondanks de nabijheid van de horecabestemming De Meerhoeve. De toekomstige woning wordt slechts enkele meters verplaatst ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de impact op het woon- en leefklimaat als minimaal kan worden beschouwd. Bovendien zijn er tot op heden geen klachten ontvangen van de huidige bewoners met betrekking tot geluidhinder of andere vormen van overlast veroorzaakt door De Meerhoeve. Dit duidt erop dat ook in de toekomstige situatie hinder voor de bewoners van de nieuwe woning niet te verwachten is.

Daarnaast biedt het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem aanvullende juridische ondersteuning voor deze beoordeling. In artikel 22.70, lid 1, sub b is bepaald dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing blijft bij de beoordeling van geluidhinder. Dit betekent dat incidentele geluiden, zoals die van gasten op een terras of andere buitenruimten, toegestaan zijn en dat voorgenomen initiatief niet leidt tot een verdere belemmering van de bedrijfsvoering. In het verlengde hiervan betekent dit ook dat stemgeluid van een terras in de regel niet als dermate hinderlijk wordt ervaren dat dit in de weg staat van een goed woon- en leefklimaat. Omdat wonen op locatie reeds is toegestaan heeft de toets of er sprake is van een goed



woon- en leefklimaat in het verleden al plaatsgevonden. Daarmee beperkt de ruimtelijke toets zich in belangrijke mate tot de vraag of het verschuiven van de woning het naastgelegen horecabedrijf hindert in haar bedrijfsvoering. Hiervan is geen sprake.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Tegelijkertijd zal de bedrijfsvoering van De Meerhoeve niet gehinderd worden door de nieuwe situatie.

Veehouderij

Op Boekhorsterweg 12a is een veehouderij gevestigd, welke behoort tot milieucategorie 3.1. Binnen een gemengd gebied bedraagt de richtafstand volgens de oude VNG-lijst 30 meter. De afstand van de veehouderij tot het plangebied is minder dan deze richtafstand, maar de afstand tot de woning bedraagt circa 40 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling betreft het behoud van een deel van de bestaande woning en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning in noordelijke richting, waardoor de woning niet dichterbij de veehouderij komt te liggen. In de toekomstige situatie zal de woning niet worden belemmerd, noch zal de veehouderij in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

Gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt hier geen belemmering.

7.6 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

Ten westen van de planlocatie bevindt zich een veehouderij. Zoals eerder beschreven in paragraaf 7.5, valt een veehouderij binnen milieucategorie 3.1. Voor het aspect geur geldt in een gemengd gebied voor deze categorie een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de veehouderij en de bestaande woning voldoet ruimschoots aan deze richtafstand.



Met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij de woning in noordelijke richting wordt uitgebreid, komt de woning niet dichterbij de geurveroorzakende activiteiten van de veehouderij te liggen. Gezien deze ruime afstand en het feit dat de positie van de woning ten opzichte van de veehouderij niet wezenlijk verandert, wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. Zowel de woonkwaliteit als de bedrijfsvoering van de veehouderij blijven hiermee gewaarborgd. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur speelt geen rol voor de beoogde ontwikkeling en vormt geen belemmering.

7.7 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
- Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2021 van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) en (PM₁₀) en in het plangebied bedragen respectievelijk 13,2 µg/m³, 8,32 µg/m³ en 15,7 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 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. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten



leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan de aanduiding 'Waarde – Archeologie – 2'. Voor deze aanduiding gelden de vrijstellingsgrenzen van 150 m² en 30 cm -Mv. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze vrijstellingsgrenzen overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 22 maart 2024, zie bijlage 2). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Er wordt een verwachting geuit met betrekking tot het mogelijke bestaan van overblijfselen uit de Nieuwe Tijd op een deel van het terrein. Niettemin wordt er geen aanvullende aanbeveling gedaan voor de geplande plannen. Dit komt doordat een groot deel van het terrein een lage archeologische verwachting heeft wat betreft bewoningsresten, en de voorgenomen ingrepen in het gebied van dusdanig beperkte omvang zijn dat zij geen volledige verstoring van een vindplaats tot gevolg zullen hebben (met een oppervlakte van 112 m² en randfunderingen tot een diepte van 80 cm). Eventuele overblijfselen in het gebied worden pas verwacht vanaf een diepte van 60 cm onder het maaiveld. De woning die zal worden gesloopt, is vermoedelijk de eerste op deze locatie en stamt uit het jaar 1826. Een eventuele voorganger zou eerder westelijk gelegen zijn, waardoor er eveneens geen aanvullende maatregelen worden geadviseerd voorafgaand aan de sloop. 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).

Er kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een



bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;

- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

Op de betreffende locatie is in de huidige situatie reeds een woning aanwezig. Desalniettemin is het noodzakelijk om een vooronderzoek uit te voeren om vast te stellen of de bodem geschikt is voor de voorgenomen bouw van een nieuwe woning. Conform artikel 2.1.5 lid 5 van de Bouwverordening van de gemeente Kaag en Braassem kan het bodemonderzoek worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande opstallen, maar dient dit plaats te vinden voordat de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden starten. In de omgevingsvergunning dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de het bodemonderzoek afgerond moet zijn voordat de bouw van de woning mag starten.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan., of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten



leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer



van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 2,7 km van de A4. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet weg, wat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze route mogelijk maakt. De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast ligt de planlocatie ook buiten het invloedsgebied van de A4. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan achterwege gelaten worden.

Op 2,6 km ten zuidwesten van de planlocatie bevindt zich een aardgasleiding. Gezien de afstand vormt de buisleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Er liggen geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.11 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.



Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbepantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Een deel van de huidige bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De bebouwing die wordt gesloopt kenmerkt zich door zeer dichte constructies zonder open stootvoegen. Dergelijke structuren bieden over het algemeen weinig geschikt habitat voor veel beschermde soorten. De afwezigheid van



open stootvoegen beperkt de toegang tot potentiële nestplaatsen voor vogels, vleermuizen en andere diersoorten die dergelijke openingen als schuilplaatsen gebruiken. Onderstaande afbeeldingen laten dit zien.



Huidige bebouwing



Gedetailleerde foto's bebouwing

Op onderstaande afbeeldingen is de omgeving van het plangebied weergegeven. In het plangebied is een boom aanwezig, deze blijft behouden. Daarnaast is een hortensia aanwezig, welke verwijderd zal worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Verder is er geen beplanting in het plangebied aanwezig.



Omgeving van het plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Meijndel & Berkheide' en ligt op een afstand 9,5 km. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op 1 km afstand van de planlocatie. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Verder zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en gezien de ruime afstand tot het plangebied, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten op het NNN-gebied of Natura 2000-gebied zullen zijn. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Er kan gesteld worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.12 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.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het

watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

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.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het



hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Planspecifiek

In de huidige situatie bestaat de bebouwing een totale oppervlakte van 151 m². Een deel van deze bebouwing, met een oppervlakte van 84 m², zal worden gesloopt, terwijl een ander deel van 67 m² behouden blijft. Met de geplande uitbreiding van de woning, die een oppervlakte van 112 m² zal beslaan, zal de totale oppervlakte van de woning toenemen tot 179 m².

Hoewel deze uitbreiding resulteert in een toename van de verharde oppervlakte van het plangebied met 28 m², blijft deze ontwikkeling onder de vastgestelde grenswaarde van het Hoogheemraadschap. Dit betekent dat er geen watercompensatie nodig is voor dit project. Hierdoor is er geen direct belang voor het Hoogheemraadschap van Rijnland in deze specifieke situatie.

Deze bevindingen tonen aan dat de voorgestelde ontwikkeling binnen de gestelde richtlijnen en regelgeving valt, en dat er geen aanvullende maatregelen vereist zijn om het waterbeheer te waarborgen.

Er kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.13 M.e.r.-beoordeling

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 wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.



Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 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. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Onderstaande punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

1. Er worden geen woningen toegevoegd, slechts verbouwd.
2. De beoogde woning voldoet aan de BENG-normen.
3. De beoogde ontwikkeling brengt beperkte milieugevolgen met zich mee.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r. (beoordelings)plicht geldt.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

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.



9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ziet deels toe op het slopen van een deel van de huidige bebouwing. Daarnaast wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In de toekomstige situatie zijn er twee vrijstaande woningen aanwezig op het perceel van de Boekhorsterweg 17.

Het initiatief is getoetst aan het rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat het initiatief toepasbaar is. De vervallen Wet plattelandswoning is opgenomen in de Omgevingswet, waardoor de mogelijkheid bestaat om deze omzetting te realiseren.

Daarnaast is het initiatief getoetst op alle relevante aspecten over de fysieke leefomgeving en het milieu. Vanuit deze aspecten komt naar voren dat er geen belemmeringen worden gevormd voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.





www.buro-sro.nl