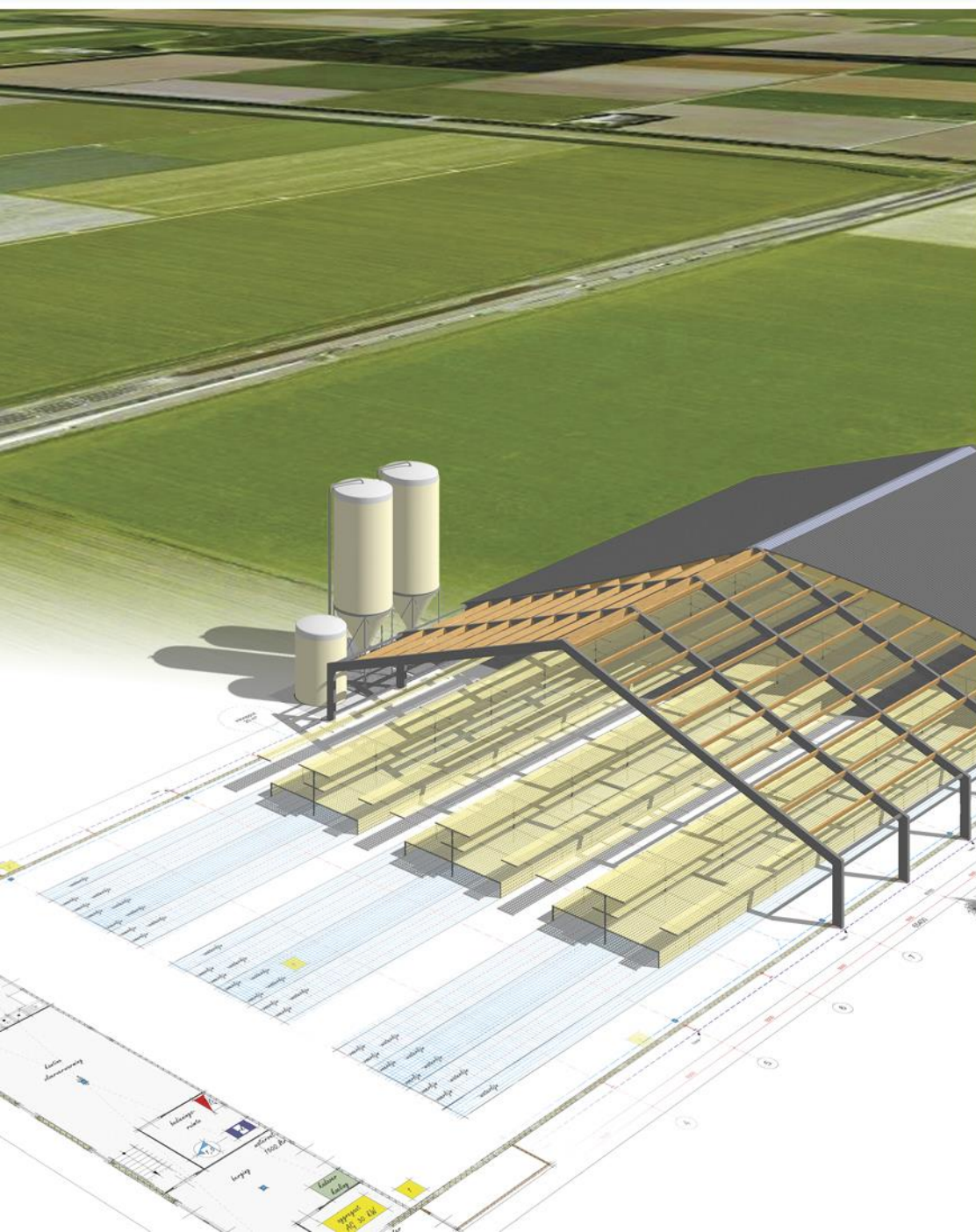


Herenweg 136
Woubrugge

GoFlo



AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW

Goede onderbouwing (van effecten op de) Fysieke Leefomgeving

locatie
Herenweg 136
2481 NC, Woubrugge

Agra-Matic B.V.
Mark de Jong & Stan Griffioen
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 17 november 2025
Status: vastgesteld

INHOUD

1	Aanleiding en doel	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
3	Voorgenomen ontwikkeling	7
3.1	Gewenste situatie	7
3.2	Landschappelijke inpassing	9
3.3	Duurzaamheid	9
3.4	Gezondheid	10
4	Beleid en regelgeving	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2	Waterbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
4.2.2	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)	16
4.2.3	Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland 2021-2040	17
4.3	Beleid waterschap	17
4.4	Regionaal beleid	18
4.4.1	Strategische agenda Rijn- en Veenstreek – De Groene Poort naar de Randstad	18
4.4.2	Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020	19
4.4.3	Regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2023	19
4.5	gemeentelijk beleid	20
4.5.1	Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2024	20
5	Fysieke leefomgeving	23
5.1	Bedrijven en milieuzonering	23

5.1.1	Milieuzonering Oude Systematiek	24
5.2	Geurhinder veehouderijen	25
5.3	Geluid.....	33
5.3.1	Geluid door wegen.....	33
5.3.2	Geluid door industrieterreinen	34
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	34
5.4.1	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	35
5.5	Bodemkwaliteit.....	36
5.5.1	Bodemonderzoek.....	36
5.6	Kabels en leidingen	39
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Verkeer en parkeren	42
5.9	Natuurbescherming	42
5.9.1	Gebiedsbescherming.....	42
5.9.2	Soortenbescherming.....	43
5.10	Nationaal Natuur Netwerk.....	43
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	45
5.11.1	Archeologie.....	45
5.11.2	Cultuurhistorie	45
5.12	Waterparagraaf.....	47
5.12.1	Waterkwaliteit	47
5.12.2	Veiligheid	48
5.12.3	Hydrologisch neutraal ontwikkelen.....	48
5.12.4	Weging van het waterbelang	49
5.12.5	Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur	49
5.13	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	49
6	Uitvoerbaarheid.....	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2.1	Participatie	51
6.2.2	Vooroverleg	51
6.2.3	Procedure	51

Bijlage 1: Situatieschets	52
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan.....	53
Bijlage 3: Geurberekening.....	54
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 5: Verkennend Bodemonderzoek.....	56
Bijlage 6: Verkennend asbest- en nader bodemonderzoek.....	57
Bijlage 7: Ecologisch onderzoek	58
Bijlage 8: Watertoets	59
Bijlage 9: Participatieverslag	60

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

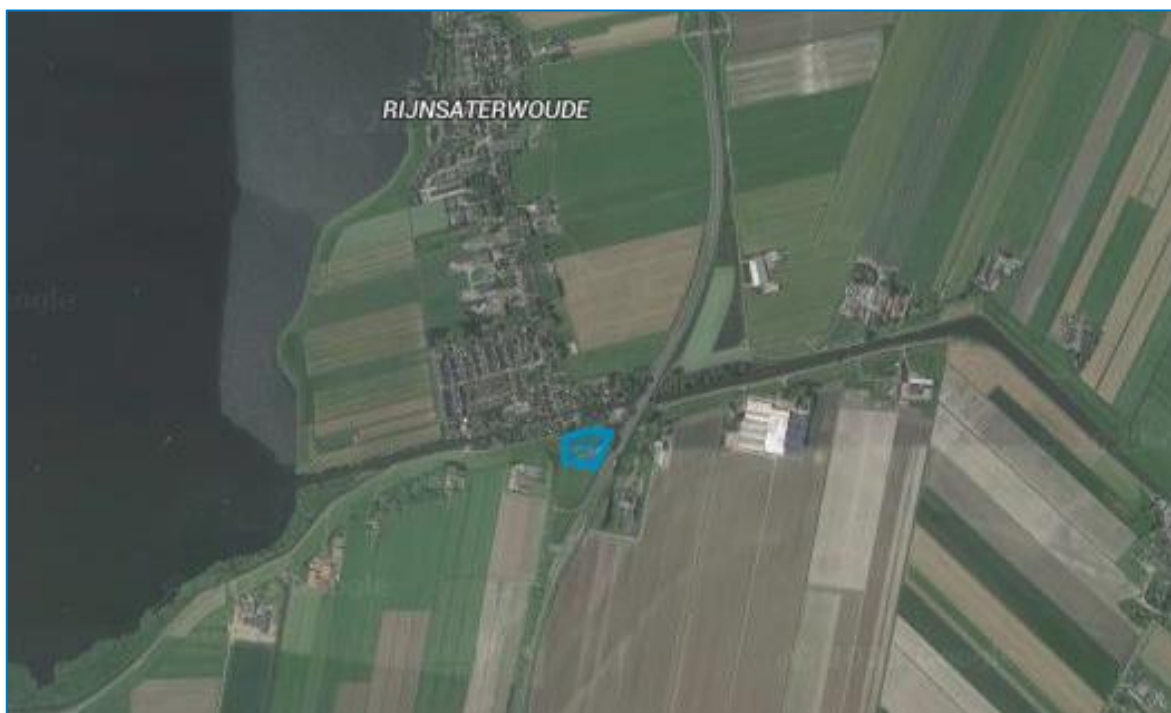
Aan de Herenweg 136 te Woubrugge heeft de initiatiefnemer jarenlang een melkveebedrijf geëxploiteerd met haar man. Momenteel exploiteert initiatiefnemer niet langer zelf het bedrijf, maar verhuurt zij de locatie aan een andere veehouder voor de opfok van jongvee.

De familie heeft geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn voor de locatie. In eerste instantie heeft de familie gekeken of de verkoop van de locatie als melkveehouderij een mogelijkheid is. Het bedrijf beschikt maar over een heel klein huiskavel voor weidegang, circa 0,7 hectare. Hierdoor is de locatie geen geschikte locatie om een toekomstbestendige en duurzame melkrundveehouderij te vestigen.

Nu verkoop van de locatie als melkveebedrijf niet tot de mogelijkheden behoort, zijn de initiatiefnemers op zoek gegaan naar een alternatief. Initiatiefnemer wil voorlopig nog graag aan de Herenweg 136 blijven wonen waardoor functieverandering naar een woonbestemming voor de hand ligt. Gezien de ligging van het bedrijf nabij de dorpskern, alsmede door de grote maatschappelijke vraag naar woningbouw, is gekozen om het bedrijf te herontwikkelen naar een woonbestemming met meerdere woningen.

1.2 PLANGEBIED

De locatie ligt binnen de kadastrale gemeente Woubrugge, sectie C, nummers 2888 en 2892. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 0,9 ha en het gehele perceeloppervlak is ca. 1,6 ha. Het adres is aan de oostzijde ingesloten door de provinciale weg N207 en ligt ten zuiden van de Leidse Vaart en de dorpskern van Rijsaterwoude. Circa 710 meter aan de westzijde van de locatie ligt het Braassemermeer. De onderstaande figuren 1-1 en 1-2 tonen respectievelijk de ligging van het plangebied en het bedrijf middels luchtfoto's.



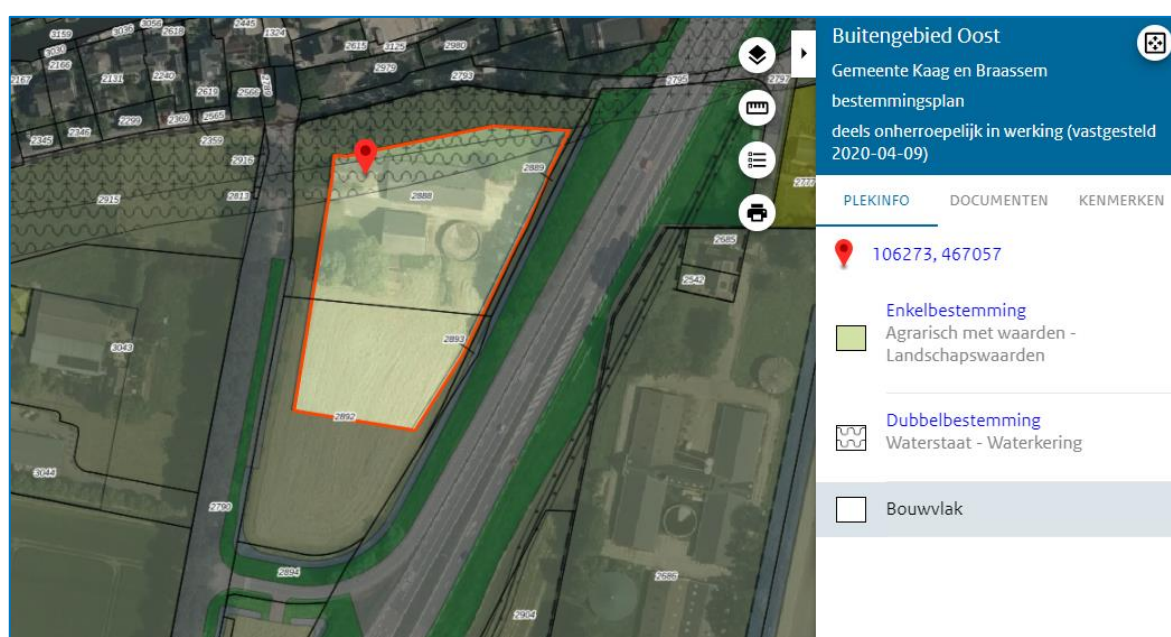
Figuur 1-1: ligging plangebied (bron: kadastraleplannen.com)



Figuur 1-2: ligging bedrijf (bron: Google Maps)

1.3 OMGEVINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Kaag en Braassem'. Aangezien het Omgevingsplan ten tijde van het schrijven van deze onderbouwing nog louter bestaat uit de Bruidsschat, moet er voor de bestemmingsregels worden gekeken naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Conform artikel 22.1, lid a vallen de besluiten, bedoeld in artikel 4.6 lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet, onder het tijdelijk deel. Onder sub g, lid 1 van artikel 4.6 wordt benoemd dat hier onder meer de bestemmingsplannen onder vallen, zoals bedoeld onder artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de regels van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan kan er zodoende worden gekeken naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018. In de onderstaande figuur 1-3 zijn de ruimtelijke regels zoals in dit bestemmingsplan gevisualiseerd.



Figuur 1-3: Tijdelijk deel Omgevingsplan, 'bestemmingsplan Buitengebied Oost' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt 0,9 hectare, hierbinnen vallen drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van het houden van dieren, evenals een bedrijfswoning en een mestopslag. Zoals te zien is in bovenstaande figuur 1-3, is het plangebied bestemd met de enkelbestemming (onder *Ow: functie*) 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', evenals de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Onderhavig plan is in strijd met de artikel 4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost, zijnde de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Verder voorziet het bestemmingsplan via artikel 4.7.2 in de mogelijkheid om vervolgfuncties, waaronder wonen, op te nemen bij een algehele beëindiging van het bedrijf, echter is onder lid 1 opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen. Aangezien de beoogde situatie meerdere woningen betreft, is de gewenste ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan). Om af te wijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving onderbouwt dat er met

onderhavig initiatief geen afbreuk wordt gedaan aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 LEESWIJZER

Het voorgaande hoofdstuk is gemoeid geweest met de aanleiding voor het schrijven van deze GoFlo en het introduceren van de planlocatie. Het aankomende hoofdstuk schetst vervolgens de huidige bedrijfssituatie, terwijl hoofdstuk 3 daarna de voorgenomen ontwikkeling omschrijft. In hoofdstuk 4 wordt verder het beleid en de regelgeving op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau uiteengezet en getoetst aan de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 6 verwoordt verder de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

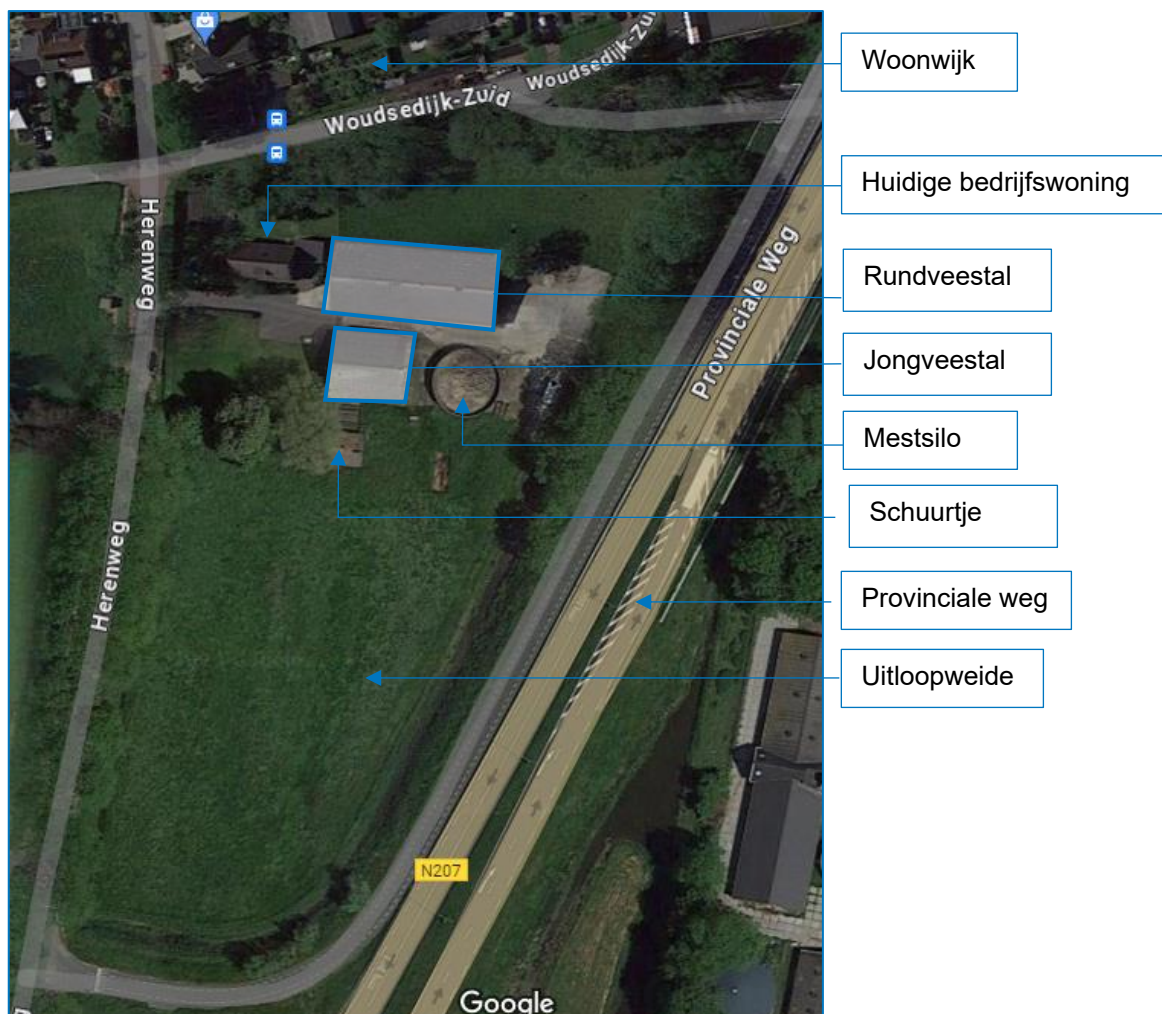
2 HUIDIGE SITUATIE

Het huidige bedrijf is gelegen aan de Herenweg 136 te Woubrugge in Zuid-Holland. De locatie ligt op ca. 3,2 km van de dorpsrand van Woubrugge en grenst aan de bebouwde dorpsrand van Rijnsaterwoude. De planlocatie ligt dan ook slechts enkele meters ten zuiden van een woonwijk. Verder liggen de dorpen Langerhaar en Roelofarendsveen respectievelijk op ca. 2,5 km ten oosten en ten westen van de locatie.

Aan de oostelijke grens van het perceel is de N207 gelegen, tussen de perceelgrens en de provinciale weg is overigens een aftakking van de Herenweg gelegen. De omgeving van de Herenweg 136 kent een agrarisch karakter, maar er zijn veel verschillende vormen van bedrijvigheid te onderscheiden, dan wel in combinatie met een agrarisch bedrijf of alleenstaand. Agrarische bedrijven in de nabije omgeving hebben hun werkzaamheden verbreed met bijvoorbeeld slaapvoorzieningen, pensions en winkels.

Zoals in figuur 2-1 is afgebeeld, ligt ten noorden van het plangebied, aan de andere kant van de Woudsedijk-Zuid, een woonwijk. In de noordwestzijde van het perceel staat de huidige bedrijfswoning. De woning is via een in- en uitrit verbonden met de Herenweg. Aan diezelfde verharding liggen verder drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren. In het noordelijke gebouw wordt melkrundvee gehouden en in het zuidelijke gebouw worden kalveren gehouden. Deze gebouwen worden onderscheiden door een verhard oppervlak waar overigens een mestsilos aan is gelegen.

Ten zuiden van de bedrijfsbebouwing is verder een uitloopweide gelegen voor het rundvee en de kalveren. Zoals eerder benoemd worden de gebouwen en gronden momenteel verhuurd aan een lokale agrarische ondernemer.



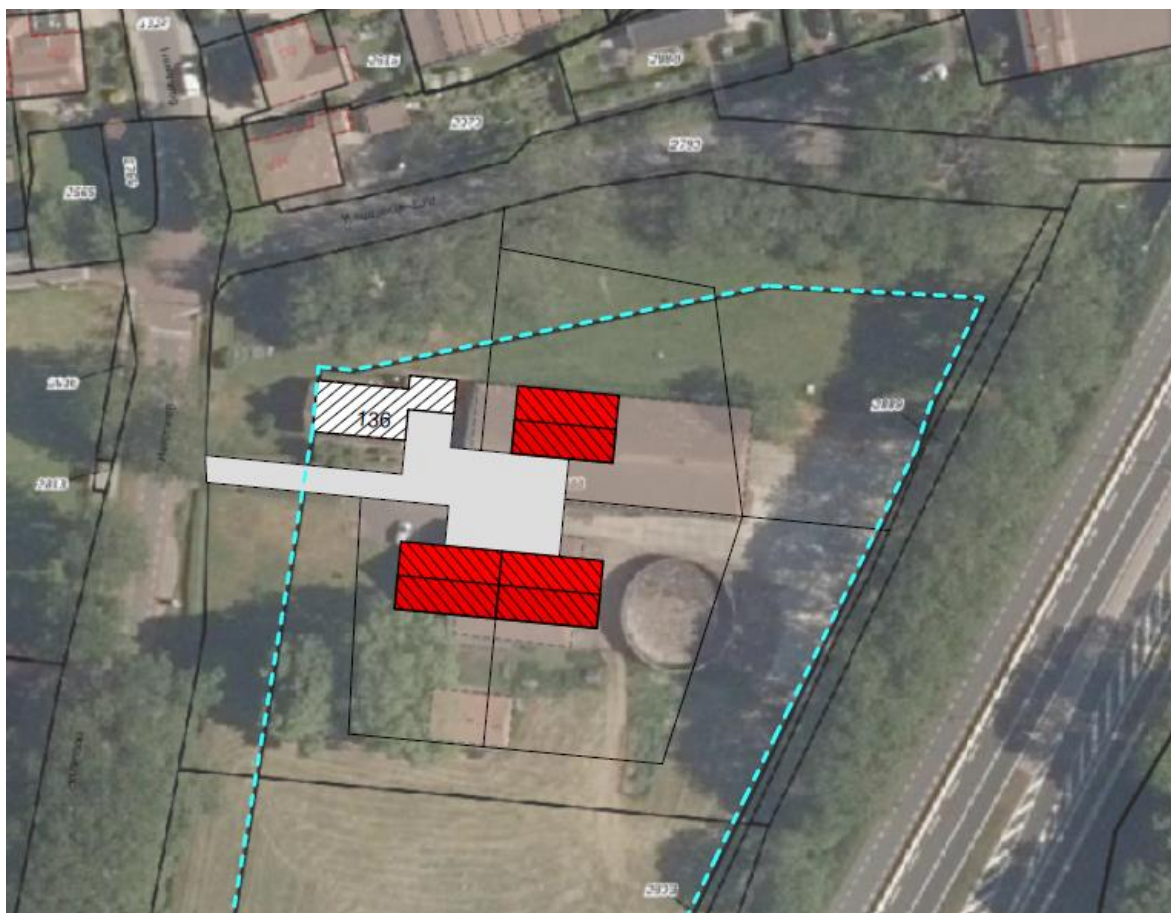
Figuur 2-1: omschrijving planlocatie (bron: Google Maps)

3 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 GEWENSTE SITUATIE

De initiatiefnemers zijn voornemens het bedrijf te beëindigen waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er drie nieuwe woningen worden opgericht. Ten behoeve van de bouw van de woningen worden de huidige bedrijfsgebouwen en bouwwerken gesloopt. In de gewenste situatie, zie onderstaande figuur 3-1 en bijlage 1, zal er een woonhofje ontstaan. Er wordt bij de voorgenomen ontwikkeling ingezet op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Zodoende wordt er rondom de te realiseren woningen genoeg (privé)ruimte gealloceerd waarbij een groene, landelijke uitstraling het devies is. Door de sloop van de bestaande bebouwing vindt er door onderhavig initiatief geen toename van bebouwd oppervlak plaats.

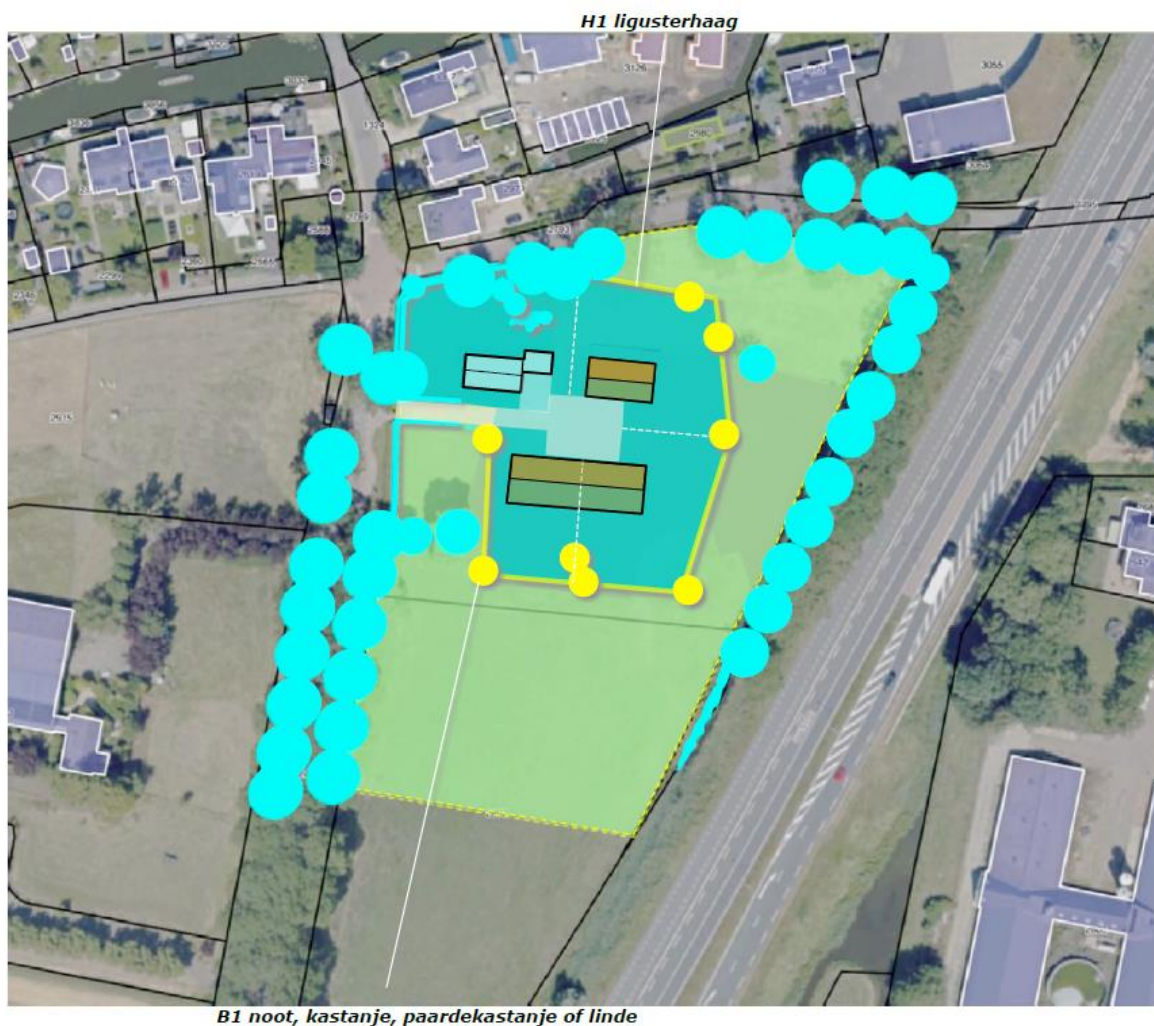
Samengevat komt de voorgenomen ontwikkeling neer op het saneren van de melkrundveehouderij waarbij de ligboxenstal (656,4) m² en een kalverstal (93,1 m²) worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming en daarnaast worden er drie vrijstaande woningen van 10x13 m gerealiseerd. De gewenste situatie gaat gepaard met een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en een stevige kwaliteitsverbetering van het landschap door het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan waarvan de landschappelijke uitwerking in bijlage 2 de basis is.



Figuur 3-1: situatieschets voorgenomen ontwikkeling

3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Ten behoeve van onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een verbeelding van de landschappelijke inpassing is opgenomen in onderstaande figuur 3-2 en bijlage 2. Zoals in de figuur te zien is, worden er een nieuwe vrijstaande woning en twee nieuwe half vrijstaande woningen gerealiseerd waardoor er in totaal vier woningen ontstaan. Op deze wijze is de omvang van de woningen passend bij de uitstraling van het erf als boerderijerf.



3.3 DUURZAAMHEID

De te realiseren woningen worden gasloos gebouwd en voldoen aan de huidige normen zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierin worden verscheidene milieueisen geborgd, onder meer met betrekking tot energiezuinigheid zoals verwoord in afdeling 3.4 Bbl.

Hiernaast wordt onderhavig plan landschappelijk ingepast, zoals in de voorgaande paragraaf 3.2 is beschreven. Het inpassingsplan is zodanig opgesteld dat er verscheidene inheemse bomen en planten worden aangeplant.

Er kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen zoals verwoord in de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's), welke voornamelijk van toepassing zijn op de te realiseren bouwwerken.

3.4 GEZONDHEID

Onderhavig plan voorziet in het beëindigen van een veehouderij. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderij voor de gezondheid, zoals bij omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken. In referentie tot de onderzoeken 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' stelt het RIVM het volgende.

“Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. We noemen dit zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen. Denk aan Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen onderzoeken de effecten van veehouderij op de gezondheid van mensen. Dit kunnen mensen zijn die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen), of mensen die in de buurt wonen van een veehouderij.”

Hoewel er door de aanwezigheid van een veehouderij zowel positieve als negatieve effecten op de gezondheid ontstaan, kan er op basis van het bovenstaande worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de gezondheidssituatie op de locatie, alsook in de nabije omgeving. Doordat er niet langer dieren worden gehouden en er geen mest meer wordt opgeslagen is er bijvoorbeeld een significante vermindering van geurbelasting op de omgeving.

4 BELEID EN REGELGEVING

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is door de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Hierin geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

- ▶ Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- ▶ Duurzaam economisch groeipotentieel;
- ▶ Sterke en gezonde steden en regio's;
- ▶ Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied,

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

- ▶ Combineren boven enkelvoudig;
- ▶ Kenmerken & identiteit;
- ▶ Afwentelen voorkomen.

Relatie tot onderhavige ontwikkeling

Zoals onder meer wordt verwoord in prioriteit 4 van de NOVI, *toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*, spelen er verscheidene lastige ruimtelijke en sociaaleconomische kwesties in delen van het landelijk gebied. Daarom tracht de NOVI om de relevante opgaven met elkaar te combineren en zo met een integrale oplossing te komen waarbij er in meerdere sectoren meerwaarde kan worden behaald. Met deze strategie wordt bijgedragen aan een optimale planning van functies, opdat schaarse ruimte efficiënt en effectief wordt benut ten dienste van de maatschappelijke opgave in de gebieden.

Onderhavige ontwikkeling is gemoeid met het stopzetten van het agrarische bedrijf, wat op zichzelfstaand kan worden gezien als een verbetering van de omgevingskwaliteit gelet op

deposities, emissies en aanzicht. Dit wordt gecombineerd met het ontwikkelen van woonfuncties, wat volgens de NOVI wenselijk is:

“Een betere balans tussen de functies en een betere omgevingskwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Dat is van belang voor de mensen die nu in het landelijk gebied wonen en voor de toekomstige ontwikkeling. De bouw van een beperkt aantal nieuwe woningen zal nodig zijn voor de leefbaarheid van de dorpen [...]. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten, bijvoorbeeld voor ouderen. Dat biedt ook mogelijkheden voor verduurzaming en vergroening” (NOVI, p. 137).

Door het huidige woningtekort in Nederland is het ontwikkelen van woningen op sociaal-maatschappelijk vlak zeer relevant. De locatie van de Herenweg 136 is hier dan ook zeer geschikt voor, aangezien het is omleggen met dorpskernen en de locatie relatief goed ontsloten is met infrastructurele voorzieningen. Zoals ook in de NOVI wordt verwoord, moeten deze aspecten ook worden meegenomen in ontwikkelingen zodat er sprake is van een toekomstbestendige woonomgeving. Voorgenoemde facetten worden bovendien gecombineerd met een verbetering van de ecologische en esthetische kwaliteiten van het plangebied, zoals uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2).

4.1.2 Waterbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het ‘*Nationaal Water Programma 2022-2027*’ (NWP) vastgesteld. Dit programma, een uitwerking van de NOVI, bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaarwegen. De drie hoofdambities van het NWP zijn:

- ▶ een veilige en klimaatbestendige delta;
- ▶ een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- ▶ een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het bodem- en watersysteem. Opgaven voor klimaatadaptatie, water en scheepvaart moeten een integraal onderdeel zijn van alle ruimtelijke ingrepen. Het is hiervoor belangrijk dat adviezen uit de watertoets worden overgenomen in de ontwikkeling van plannen. In de waterparagraaf 5.12 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de

gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

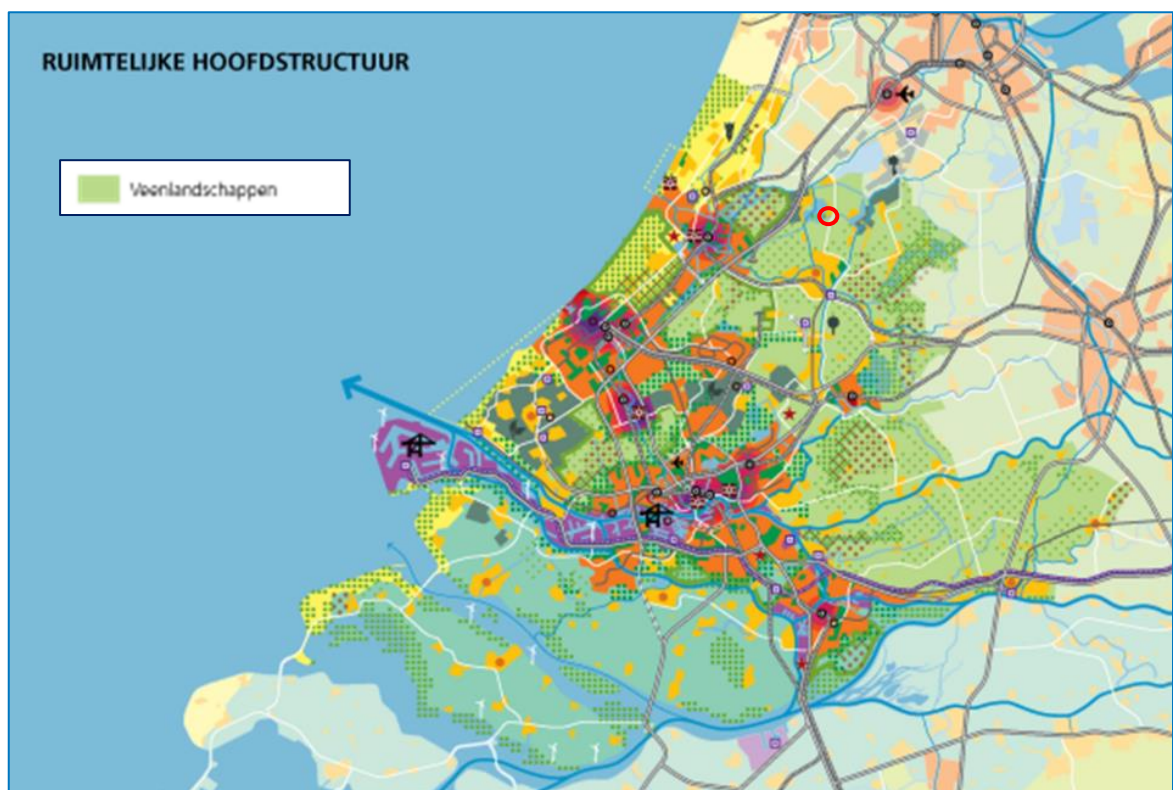
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 april 2023 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven en is dit onder meer uitgewerkt in verschillende beleidskeuzes.. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- ▶ Een beschrijving en kaartbeelden van de *ruimtelijke hoofdstructuur*;
- ▶ De ontwikkelrichting van het *omgevingsbeleid: ambities en sturing*;
- ▶ Een beschrijving van de *omgevingskwaliteit* van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- ▶ De *samenhangende beleidskeuzes* voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur (figuur 4-1) toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 4-1: ruimtelijke hoofdstructuur; ○ = plangebied

In voorgaande figuur 4-1 is de ruimtelijke hoofdstructuur gevisualiseerd, uit de kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de *veenlandschappen*.

Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

- ▶ Naar een klimaatbestendige delta;
- ▶ Naar een nieuwe economie: the next level;
- ▶ Naar een levendige meerkernige metropool;
- ▶ Energievernieuwing;
- ▶ Best bereikbare provincie;
- ▶ Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een '*kwaliteitskaart*' en bijbehorende '*richtpunten ruimtelijke kwaliteit*'.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Relatie tot onderhavige ontwikkeling

De gemeente Kaag en Braassem ligt in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. Het plangebied is aangeduid op drie van de kwaliteitskaarten. In de **laag van de ondergrond** is het plangebied aangeduid als '*Veencomplex – Veen*'. Richtpunt is dat ontwikkelingen zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Ook is een deel van het plangebied aangeduid als '*Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen*'. Richtpunten hierbij zijn dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar in stand houden en dat waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar worden gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op bodemdaling. Daarnaast zijn er ter plaatse van het plangebied geen bijzondere patronen of reliëf in het landschap en/of archeologische waarden aanwezig, die met de ontwikkeling worden aangetast. Het laatstgenoemde wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.11.1 van deze GoFlo.

In de **laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is het plangebied aangeduid als ‘*Droogmakerij (klei)*’. Richtpunt is dat nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. In bijlage 2 is het landschappelijk inpassingsplan voor onderhavige ontwikkeling opgenomen, hier wordt beargumenteerd dat er wordt aangesloten op de karakteristieken van de cultuur- en natuurkenmerken welke in het plangebied aanwezig zijn. Paragraaf 5.11.2 in deze GoFlo gaat bovendien verder inhoudelijk in op het cultuurlandschap en de relevante facetten voor onderhavige ontwikkeling.

In de **laag van de stedelijk occupatie** is het plangebied aangeduid als ‘*Stads- en dorpsranden*’. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Binnen deze zone is er potentie voor een hoogwaardig woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en landelijk wonen bij elkaar komen. De relatie tussen het bebouwde gebied en het landschap is echter afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en van het aangrenzende landschap, hier kunnen er drie typen *overgangskwaliteiten* worden onderscheiden, namelijk: *het front*, *het contact* en *de overlap*.

Richtpunt binnen deze laag is dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Voor onderhavig initiatief is de *contactkwaliteit* relevant. Bebouwd gebied en landschap zijn hier verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Hier blijven stad en ommeland beiden in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van burgerwoningen, maar het landelijke en groene karakter van de locatie wordt expliciet behouden. Derhalve is er sprake van een overgang tussen dorp en ommeland, waar de onderscheidende en herkenbare kwaliteiten van het plangebied geborgd worden (bijlage 2).

In de **laag van de beleving** wordt er ingegaan op de recreatieve kwaliteiten van de omgeving. De beoogde ontwikkeling vormt geen obstakels of omwegen in het recreatief netwerk. Verder stelt deze kaartlaag richtpunten voor natuur(beheer). In paragrafen 5.9 en 5.10 zullen de relevante aspecten voor de natuur worden besproken.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling aansluit bij de richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaarten.

Samenhangende beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De voor het plangebied relevante opgaven worden besproken.

In de beleidskeuze ‘*Transitie landelijk gebied*’ wordt bepaald dat de ontwikkelingen in het landelijk gebied integraal worden benaderd. Ontwikkelingen in het landelijk gebied worden hier gelinkt met de stedelijke ontwikkelingen in de provincie, verder wordt er verwezen naar de beleidskeuze voor verstedelijking. In de beleidskeuze ‘*Verstedelijking*’ wordt er aangesloten op de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland 2021-2040, paragraaf 4.2.3 beschrijft de aansluiting hierop vanuit het voorgenomen initiatief.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

In de overgangperiode van het oude stelsel naar de Omgevingswet hebben enkele bestuurlijke entiteiten gebruik gemaakt van een placeholder Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) volgens het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Hier worden via de Wro-standaard wijzigingsbesluiten bekend gemaakt conform de eisen van de Omgevingswet, waarbij het juridisch gezien onderdeel is van het omgevingsplan.

De omgevingsverordening gaat over de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, bedoeld in artikel 1.2 van de Omgevingswet. In artikel 1.4 van de omgevingsverordening worden de doelen van de verordening bepaald, met oog op de doelen zoals genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet. De verordening voorziet onder meer in:

- ▶ Het beschermen van de landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- ▶ De natuurbescherming;
- ▶ Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- ▶ Het beheer van infrastructuur.

Relatie tot onderhavige ontwikkeling

Ruimtelijke kwaliteit

Paragraaf 7.3.8 gaat in op de ruimtelijke kwaliteit, deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen (artikel 7.41b), in deze paragraaf worden onder meer gebieden met begrenzingscategorieën aangewezen. Het plangebied valt binnen *beschermingscategorie 3 – buitengebied*, zoals aangewezen in artikel 7.42, lid 6.

Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Dit moet blijken uit een motivering welke ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied (artikel 7.43h, eerste lid). Artikel 7.43h, tweede lid, stelt dat de motivering de volgende kwaliteiten moet betrekken:

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

Zoals mede gereflecteerd in bijlage 2 worden de openheid, de structuur van het landschap en de vergezichten hierin niet onevenredig aangetast door onderhavige ontwikkeling. Aangezien er sprake is van een ruimte-voor-ruimte-initiatief kan er bovendien in redelijkheid worden gesteld dat deze aspecten niet verslechteren, aangezien de bestaande bebouwing wordt 'ingeruild' door een kleiner oppervlak van bebouwing. Conform de lokale en provinciale regelgeving worden de openheid, de structuren en de vergezichten van het landschap geïntegreerd in het erfontwerp.

In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2) wordt bovendien de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap besproken, evenals het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap. De relatie tussen stad en buitengebied is verder reeds aan bod gekomen in de voorgaande paragraaf 4.2.1.

Het feit dat het een (voormalig) agrarisch perceel betreft, verklaart en rechtvaardigt ook direct de ligging van de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Stedelijke ontwikkeling

Paragraaf 7.3.8 gaat in op stedelijke ontwikkelingen. In de instructieregels onder artikel 7.45b wordt benoemd dat een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. Daarbij moeten er mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen worden betrokken in het toelaten van woningbouw. Aangezien het plangebied aan de noordzijde grenst aan een woonwijk, kan er worden gesteld dat, zeker voor een transformatie van een agrarisch bedrijf, er een hoge woningdichtheid wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de vier vrijstaande woningen voorzien van een goed woon- en leefklimaat en dragen deze bij aan een gevarieerd woningaanbod.

4.2.3 Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland 2021-2040

In de afgelopen jaren is de druk op de ruimte in Zuid-Holland steeds verder toegenomen: er is behoefte aan ruimte voor woningbouw en werklocaties, circulaire economie, kringlooplandbouw, energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, landschap en leefbaarheid. Met bereikbaarheid, water en bodemgesteldheid zal steeds meer rekening moeten worden gehouden. De noodzaak van een evenwichtige ontwikkeling is de aanleiding voor de verstedelijkingsstrategie. De woningbouwplannen welke in de strategie worden verwoord zijn niet gericht op kwantiteit, maar op kwaliteit. Woningbouw moet voor iedereen zijn, toekomstbestendig zijn, en snel worden uitgevoerd. Hier wordt bovendien aangesloten op de afwegingsprincipes van de NOVI.

De verstedelijkingsstrategie is primair gericht op de verstedelijking in (hoog)stedelijk gebied, maar er wordt ook aandacht geschonken aan de kleinere kernen:

“De opgave voor deze kernen is dat zij de huidige en toekomstige woonwensen realiseren in een prettige leefomgeving. Daarbij hoort een gevarieerd woningaanbod dat bestaat uit verschillende typen woningen. Nu is dat vaak niet het geval. Voorbeelden van gewenste toe te voegen woningtypen zijn hofjeswoningen, rug-aan-rugwoningen en appartementen. Zo hebben jongeren de kans om hier te blijven wonen en kunnen mensen prettig oud worden in hun bekende leefomgeving en bestaande sociale netwerk.” (Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland, p. 22)

Ook schenkt de strategie speciale aandacht aan de bereikbaarheid en de infrastructuur. Voor deze dorpse woonmilieus speelt de auto een belangrijke rol en zal hier ook een belangrijke rol blijven spelen. Ook het busnetwerk, vaak R-net bussen, zijn belangrijk voor deze kernen als aantakking op het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)- en stedelijk netwerk. Zoals afbeelding 2-1 weergeeft liggen er verscheidene infrastructurele voorzieningen rondom het plangebied, waaronder een provinciale weg, fietsverbindingen en OV-haltes. Er wordt derhalve aangesloten bij onderhavige ontwikkeling.

4.3 BELEID WATERSCHAP

In het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 van het waterschap *Amstel, Gooi en Vecht* staan de plannen beschreven voor de komende zes jaar; wat de doelen zijn en op welke manier ze dat willen bereiken. Het Waterbeheerprogramma sluit aan op bredere maatschappelijke ontwikkelingen

waarvoor doelgerichte maatregelen moeten treffen. Klimaatverandering is hier dan ook zeer relevant, door de nieuwe uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, wateroverlast, waterbeschikbaarheid en waterkwaliteit. Omdat het waterschap hun taken in samenhang wil beschouwen met de hierboven genoemde maatschappelijke opgaven is het ook noodzakelijk om aanpassingen in het watersysteem en -beheer in samenhang te ontwikkelen met keuzes op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd, maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'. De watertoets moet uitwijzen of er belangen van het Hoogheemraadschap in het geding zijn. In paragraaf 5.12 wordt een verantwoording van het meewegen van het waterbelang gegeven. Hier worden ook de uitkomsten van de watertoets vermeld. Tevens wordt de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur besproken in paragraaf 5.12.

4.4 REGIONAAL BELEID

4.4.1 Strategische agenda Rijn- en Veenstreek – De Groene Poort naar de Randstad

De woning(bouw)opgave in Nederland is prominent aanwezig in de verschillende overheidslagen, zo ook in regionale samenwerkingsverbanden tussen kernen. Tot 2050 moeten er in Nederland minimaal 1,4 miljoen woningen worden bijgebouwd. Hoewel de grootste druk, kwantitatief gezien, ligt in de Randstad, is ook in de buitengebieden een tekort aan woningen en moeten hier ook stappen worden gezet. Doorgaans is er binnen het bestaande stads- en dorpsgebied onvoldoende ruimte om het aantal woningen te bouwen waar vraag naar is en is de doorstroom van inwoners gebrekkig. Het is derhalve cruciaal dat er nieuwe mogelijkheden voor woningbouw worden gerealiseerd en dat dit op een diverse manier wordt geïntroduceerd, zo stelt ook de strategische agenda:

“Het woningtekort samen met onvoldoende doorstroom leidt tot verdringing van, met name, de lage en middeninkomens op de woningmarkt. Het heeft tot gevolg dat het voor onze inwoners moeilijker wordt in ‘hun’ dorp of stad te kunnen blijven wonen. Terwijl het juist voor de vitaliteit van de dorpen en wijken belangrijk is om eigen inwoners – zowel jong als oud – ‘vast te houden’. Nieuwe mogelijkheden voor woningbouw helpen de dorpskernen leefbaar te houden. Ruimte voor een divers woningaanbod is bovendien belangrijk om werknemers aan onze regio te binden” (Strategische agenda Rijn- en Veenstreek, p. 12).

Geografisch gezien ligt de planlocatie optimaal voor het bovenstaande vraagstuk. Door de ligging aan de provinciale weg zijn de verbindingen met Leiden en Schiphol goed en is de omliggende infrastructuur van relatief goed niveau. Verder is de Herenweg 136 planologisch gezien gelegen in het buitengebied, maar grenst het bedrijf in de werkelijkheid aan een woonwijk. De beoogde ontwikkeling ligt dus strategisch, maar kent ook de ruimte en de gebiedskenmerken om dit landschappelijk goed in te passen (bijlage 2). Dit is ook wenselijk volgens de strategische agenda:

“Juist door aan de randen van stad en dorpen te bouwen, zien wij kansen om de natuur te versterken. Voor stads- en dorpsranden die in aanmerking komen voor woningbouw, maken we een landschapsplan. We passen woningen voor alle doelgroepen op deze manier in het landschap in. Deze plekken behouden de Groene Hart-kwaliteit door te zorgen voor

evenwicht tussen groen (natuur en landbouw), blauw (water) en rood (verstedelijking). Woningbouw staat het landschap niet in de weg, maar is juist onderdeel van de verduurzaming van landbouw, een klimaatbestendige inrichting en versterkte biodiversiteit.” (Strategische agenda Rijn- en Veenstreek, p. 13).

4.4.2 Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geeft de grote lijnen weer van de door 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:

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

Door het realiseren van enkele kwalitatief hoogwaardige woningen wordt er bijgedragen aan het eerste punt met betrekking op een topwoonregio. Zoals ook wordt verwoord in de visie heeft de regio Holland-Rijnland een sterk groen karakter, met onderhavig plan worden de toe te voegen woningen hier passend in ingepast. Een kernbeslissing is verder het bouwen van gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving – de te realiseren woningen sluiten hier goed bij aan.

4.4.3 Regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda (d.d. 6 juni 2023) is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is om het wonen in de regio te versterken. Net zoals in de rest van het land, wordt Holland-Rijnland geconfronteerd met verscheidene vraagstukken rondom het thema wonen. De woningtekorten in de regio zijn groot, met name in het betaalbare koop, sociale huur- en het middeldure huursegment. De Regionale Woonagenda (RWA) beoogt deze vraagstukken te bestrijden door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt.

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. De planlocatie is door de RWA aangewezen als gelegen in de Subregio Oost, welke bestaat uit de gemeentes Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop.

Om invulling te geven aan de bovengenoemde vraagstukken, wordt er ingezet op vier primaire thema's, namelijk:

- ▶ Woningbouw versnellen;
- ▶ Betaalbaar wonen;
- ▶ Mensen tussen wal en schip;
- ▶ Langer (en weer) zelfstandig wonen

Hiernaast zijn er in de Regionale Omgevingsagenda 2040 gezamenlijk afspraken gemaakt die een relatie hebben met het wonen. In de RWA wordt hier op voortgebouwd. Voor onderhavig initiatief wordt er aangesloten op de volgende kaders en afspraken uit de Regionale Omgevingsagenda:

- ▶ *“Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;*
- ▶ *Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus;*
- ▶ *Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;*
- ▶ *Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;*
- ▶ *Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we daarom de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van “landschapsplannen” kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.”*

Eén van de overige opgaven welke wordt benoemd in de RWA, is het versnellen van de woningbouw tot 2030 en daarna. Onderhavig initiatief is gemoeid met het toevoegen van meerdere woningen aan de regionale woningvoorraad, hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan deze opgave. Aangezien het plan de transformatie van een veehouderij naar een woninglocatie betreft, kan er bovendien worden gesteld dat het beoogde plan op een (ruimtelijk) efficiënte wijze invulling geeft aan de woningbehoefte.

4.5 GEMEENTELIJK BELEID

4.5.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem 2024

In de omgevingsvisie verwoordt de gemeente dat er wordt ingezet op samenwerking en (burger)participatie, maar dat samenwerking niet per sé een opzichzelfstaand doel is. Per opgave en situatie moet er samen worden gekeken naar een passende manier van samenwerken – zo staat de gemeente open voor bottom-up initiatieven vanuit de samenleving, waarin de gemeente haar rol duidelijk en dynamisch bepaalt.

De gemeente Kaag en Braassem zoekt regionale samenwerkingsverbanden op en geeft meer regie aan de inwoners en professionals in de regio. Onder meer vanuit deze grondslagen hoopt de gemeente te reageren op de veranderende samenleving en het grotere takenpakket met meer verantwoordelijkheden voor de gemeenten.

Qua rollen die de gemeente kan innemen wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- ▶ Presterende overheid;
- ▶ Samenwerkende overheid;
- ▶ Participerende overheid;
- ▶ Rechtmatige overheid.

Binnen de strekking van deze gemeentelijke rollen wordt er ingezet op verschillende thema's, waaronder wonen. Gemeente Kaag en Braassem onderscheidt zich van andere gemeenten door haar unieke ligging en woonmilieus, maar kent ook een grote druk op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is groot, bijvoorbeeld door scheefwonen, een stagnerende doorstroming en een gebrek aan betaalbare koop- en huurwoningen; aspecten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bovendien vindt de gemeente dat alle doelgroepen evenredig aan de behoefte aan bod moeten komen op de woningmarkt. Er is dan ook aandacht voor het realiseren van een grote mate aan diversiteit in woningtypes om betaalbaar en geschikt wonen mogelijk te kunnen maken. Circa 40% van de sociale huurwoningen worden bijvoorbeeld bewoond door scheefwoners, waardoor er een hoge woningdruk ligt op de lagere inkomens zoals starters. De leefbaarheid van en ruimtelijke kwaliteit in de kernen staan hoog in het vaandel en de ontwikkelingen moeten dan ook 'passend in de omgeving' zijn.

De gemeente houdt zelf primair de controle over de algehele woningbouwplanning en stuurt dan ook op de kwaliteit van plannen, alsmede het sneller en betaalbaarder realiseren van woningen, bijvoorbeeld door:

- ▶ het gericht toevoegen van woningtypen waar behoefte aan is in de gemeente en/of kern; zoals sociale- en middeldure huurwoningen of betaalbare koop tot aan de NHG-grens (in 2022: €355.000).
- ▶ het toevoegen van woningtype voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld zorg-seniorenwoningen (levensloopbestendig) of jongerenhuisvesting;
- ▶ het zoeken naar een oplossing voor een onwenselijke activiteit; bijvoorbeeld een bedrijf met een hoge milieucategorie en/of binnen een dorpskern;
- ▶ het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst; bijvoorbeeld in het kader van 'ruimte voor ruimte' en/of door het slopen van vervallen bebouwing;
- ▶ het meewerken aan functiewijziging van kantoor-, bedrijfs- of maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch gezien haalbaar is.

Onderhavig initiatief is voorzien in het toevoegen van woningen aan de regionale woningmarkt. Doordat vrijstaande woningen worden gerealiseerd, wordt er bijgedragen aan doorstroming op de woningmarkt. Hiernaast wordt er ruimtelijke kwaliteitswinst behaald, omdat de ontwikkeling is bemoeid met de sloop van bedrijfsgebouwen en deze worden vervangen door goed ingepaste woningen. Een winst op het gebied van ecologie, esthetiek en cultuurhistorie wordt geborgd in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2). Verder wordt er invulling gegeven aan het concept van integraliteit, omdat de landschappelijke inpassing ook de akoestiek verbetert.

Een ander punt wat wordt benoemd is het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst, bijvoorbeeld in het kader van de ruimte voor ruimte regeling en/of door het slopen van vervallen bebouwing. De oude bedrijfsbebouwing die momenteel op de percelen staat wordt gesloopt ten behoeve van de toe te voegen woningen. Er wordt bij het plan goed aansluiting gevonden bij de omgevingsvisie.

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij onderhavige activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal'). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

De milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de milieuzonering Nieuwe Stijl gebruikt. In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt de milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer gebruiksruimte de bedrijven op een bedrijventerrein krijgen in het omgevingsplan. De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Dus ieder bedrijf krijgt zijn eigen gebruiksruimte. Hierbij is de hoeveelheid gebruiksruimte afhankelijk van de zone van het bedrijventerrein waarin het bedrijf ligt. Per zone wordt een standaard gebruiksruimte per bedrijf toegekend.

Buitengebied

In het buitengebied gaat de bestemmingsregeling primair om de agrarische sector (met name veehouderijen). Deze kent zijn eigen problematiek en aandachtspunten, zoals geurhinder, ammoniak, fijnstof, gezondheid. In het buitengebied komen echter ook niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voor. De milieuzonering Nieuwe Stijl richt zich niet op het buitengebied (met haar focus op de agrarische sector). Wel kan de in deze publicatie opgenomen methodiek als eerste aanzet worden gebruikt voor de planregels voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied.

In de directe omgeving van het plangebied (buitengebied) zijn enkel bedrijven uit de agrarische sector gelegen. Derhalve kan het onderdeel milieuzonering Nieuwe Stijl niet verder worden uitgewerkt, derhalve wordt de milieuzonering onder de oude systematiek uitgewerkt in de navolgende paragraaf.

5.1.1 Milieuzonering Oude Systematiek

Omdat er tot op heden geen werkbare versie van de nieuwe handreiking '*Activiteiten en Milieuzonering 2024*' beschikbaar is, kan er worden gekeken naar de bekende uitgave '*Bedrijven en Milieuzonering 2009*' van de VNG. Onderstaand zal er derhalve via de oude systematiek worden beredeneerd dat er met onderhavig initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een veilige en gezonde leefomgeving.

De handreiking '*Bedrijven en Milieuzonering 2009*' is een belangrijk hulpmiddel om te voorkomen dat er hinder bestaat of dat bestaande bedrijven in hun belangen worden geschaad door ruimtelijke ontwikkelingen. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuzonering maakt gebruik van richtafstanden, welke afhankelijk zijn van het type bedrijf/activiteit en het gebiedstype.

Voor de richtafstanden wordt er een onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen '*rustige woonwijk*' en '*gemengd gebied*'. Er is sprake van een gemengd gebied wanneer de ontwikkeling plaatsvindt bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies bij elkaar liggen, of bij een gebied wat bij een drukke ontsluitingsweg ligt. Onderhavig plangebied ligt naast de N207, de langste provinciale weg van Zuid-Holland, lopend van Hillegom naar Bergambacht. Deze weg is ook van belang voor de doorstroming vanuit de regio naar de A4 en A12, zowel als de mainports Rotterdam en Schiphol (bron: [provincie Zuid-Holland](#), z.d.). Er is dus sprake van een drukke ontsluitingsweg.

Hiernaast is er een relatief grote verscheidenheid aan functies in de omgeving. Het meest prevalent is het lint van de dorpskern van Rijnsaterwoude in noordelijke richting van het plangebied. Binnen het lint liggen meerdere bedrijven en ondernemingen. Daarnaast liggen er verschillende recreatieve functies rondom het Braassemermeer, zoals een watersportvereniging, een jachthaven, verblijfsgelegenheden en recreatiegebieden.

Richtafstanden

Bij een '*gemengd gebied*' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Voor onderhavig initiatief wordt er wat betreft richtafstanden gekeken naar de melkveehouderij aan de Herenweg 208 en naar de varkenshouderij aan de Woudsedijk-Zuid 25. Voor de melkveehouderij aan de Herenweg 208, gelegen op ca. 100 meter afstand (afstand tussen de gevel van de meest dichtbijzijnde woning en het agrarisch bouwvlak), kan er worden gekeken naar de omschrijving voor '*Fokken en houden van rundvee*' (SBI: 0141; 0142). Hiervoor zijn (na verkleining met één afstandsstap) de volgende richtafstanden vastgesteld in de VNG-lijst:

- | | | | |
|-----------------|------------|---|-----------|
| ▶ Geurhinder: | 100 meter; | → | 50 meter; |
| ▶ Stofhinder: | 30 meter; | → | 10 meter; |
| ▶ Geluidhinder: | 30 meter; | → | 10 meter; |
| ▶ Gevaar: | 0 meter. | → | 0 meter. |

Op basis van de richtafstanden kan er worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten aan de Herenweg 208 geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat aan de Herenweg 136 en, anderzijds, dat de te realiseren woningen geen belemmering veroorzaken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de melkveehouderij.

Aan de Woudsedijk-Zuid 25, op een afstand van circa 81 meter (afstand bouwvlak-bouwvlak), ligt een varkensbedrijf. Volgens de VNG-lijst vallen de activiteiten aan de Woudsedijk-Zuid 25 onder de omschrijving '*Fokken en houden van varkens*' (SBI: 0146), hiervoor gelden (na verkleining met één afstandsstep) de volgende richtafstanden:

▶ Geurhinder:	200 meter;	→	100 meter;
▶ Stofhinder:	30 meter;	→	10 meter;
▶ Geluidhinder:	50 meter;	→	30 meter;
▶ Gevaar:	0 meter.	→	0 meter.

Op basis van het bovenstaande kan er worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan alle richtafstanden, behalve het aspect 'geurhinder'. De afstand van ca. 81 meter voldoet namelijk niet aan de richtafstand van minimaal 100 meter. De navolgende paragraaf 5.2 zal beredeneren dat er, ondanks de richtafstand, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen aan de Herenweg 136. Ondanks er wordt voldaan aan de richtafstanden voor stofhinder zal paragraaf 5.4 hier op ingaan.

5.2 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

Het waarnemen en waarderen van geur verschilt per persoon. Naast het feit dat mensen het kunnen ervaren als hinderlijk, kan het waarnemen van een onaangename geur samenhangen met klachten zoals depressie, verminderde kwaliteit van leven en moeheid (Op den Kamp, 2006). De hinder gaat dan vergezeld met stress-gerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten. Er is geen eenduidige relatie bekend tussen de hoogte van de geurbelasting en de mate van klachten die ontstaan. Ook kan een onaangename geur veroorzaken dat mensen niet graag thuis zijn of naar buiten willen gaan (Op den Kamp, 2006). Voor de mate van geurhinder geeft de Omgevingswet geen waarden of bandbreedten. Wel zijn er wettelijke geurnormen waaraan men zich moet houden.

De gemeente moet bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 lid 1 Bkl). Dit werkt twee kanten op: enerzijds bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen, en anderzijds bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van reeds bestaande geur veroorzakende bedrijven. De gemeente moet overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit of voor een geurgevoelig gebouw. De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit wordt verder ook geborgd in artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet.

Onderhavig initiatief betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van drie nieuwe burgerwoningen in samenhang met het beëindigen van de veehouderij ter plaatse. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling hiervan dient in het kader van het aspect *geur* antwoord gegeven te worden op de vragen:

- ▶ Kan er ter plaatse een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden? (belang geurgevoelig object);

- ▶ Worden omliggende veehouderijen in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen? (belangen veehouderij en derden).

Op basis van paragraaf 5.1 is één veehouderij, namelijk de varkenshouderij aan de Woudsedijk-Zuid 25, gelegen binnen de richtafstanden. Derhalve kan voor deze veehouderij niet volstaan worden met een verwijzing naar de richtafstanden maar dient dit nader onderbouwd te worden.

De regelgeving rondom geur afkomstig van veehouderijen is opgenomen in paragraaf 22.3.6.2 van de Bruidsschat en in paragraaf 5.1.4.6.3 van het Bkl. Met onderhavig initiatief wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden er drie nieuwe burgerwoningen opgericht.

Omzetting bedrijfswoning - burgerwoning

Op basis van artikel 22.100 sub b van de bruidsschat en artikel 5.111 sub b van het Bkl bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van een veehouderij en een bedrijfswoning dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

3 nieuwe burgerwoningen

Op basis van artikel 22.100 sub c van de bruidsschat en artikel 5.111 sub a van het Bkl bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen indien de woningbouw voldoet aan de volgende voorwaarden:

- ▶ Op een locatie die op dat tijdstip (na 19 maart 2000) werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf;
- ▶ In samenhang gerealiseerd wordt met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van het dierenverblijf; en
- ▶ In samenhang gerealiseerd wordt met de sloop van een dierenverblijf of bedrijfsgebouw dat onderdeel heeft uitgemaakt van een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of voor functioneel ondersteunende activiteiten.

Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden. De drie nieuwe woningen worden gebouwd op een kavel dat tot op heden in gebruik is als veehouderij, de woningen worden opgericht in samenhang met het geheel buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van alle bedrijfsgebouwen. De drie nieuwe woningen zijn zogenoemde ruimte-voor-ruimtewoningen.

Ruimte-voor-ruimtewoningen hoeven in mindere mate tegen geur beschermd te worden, zo blijkt uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat, bestaande uit het *Omgevingsplan gemeente Kaag en Braassem*. Zoals blijkt uit de bovenstaande tekst, zijn er aparte minimumafstanden vastgesteld tussen een dierenverblijf en een ruimte-voor-ruimtewoning in artikel 22.100 van de Bruidsschat. De toelichting bij dit artikel stelt het volgende:

“In dit artikel staan de minimumafstanden tussen een dierenverblijf met landbouwhuisdieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object dat hoort of heeft gehoord bij een andere veehouderij of een ruimte-voor-ruimtewoning. [...] De genoemde geurgevoelige objecten krijgen minder bescherming dan andere geurgevoelige objecten,

maar er moet wel sprake zijn van een minimaal beschermingsniveau. Dit minimale beschermingsniveau wordt bereikt door een afstand aan te houden van 100 meter tot een object binnen de bebouwde kom en 50 meter tot een object buiten de bebouwde kom.”

Zoals blijkt uit bovenstaand citaat behoeven ruimte-voor-ruimte woningen dus minder bescherming dan andere geurgevoelige objecten, zoals een andere burgerwoning. Hoewel er nog steeds sprake moet zijn van een minimaal beschermingsniveau, kan dit worden geborgd door de afstand aan te houden welke via artikel 22.100 is toegewezen. Indien er niet kan worden voldaan aan de minimale afstandseis, moet er worden voldaan aan artikelen 22.98 en 22.99 van de Bruidsschat. Deze artikelen stellen waarden voor geur vast, gemeten als ou_E/m^3 . Er hoeft niet te worden voldaan aan de vastgestelde maximumwaarde als in tabel 22.3.10, in dit geval zijnde $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, als er wordt voldaan aan de minimumafstand.

Het bovenstaande wordt ook onderschreven door de Nota van Toelichting bij het Bkl. De toelichting bij artikel 5.111 Bkl stelt eveneens dat er niet hoeft te worden voldaan aan de maximumwaarden als de richtafstanden in acht worden genomen:

“Dit artikel [5.111] stelt regels voor geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen. Als uitzondering op het uitgangspunt dat waarden gelden (artikel 5.109) bepaalt dit artikel dat ten minste bepaalde afstanden in acht moeten worden genomen. De reden daarvoor is dat dit soort, bij andere veehouderijen gelegen, geurgevoelige gebouwen minder bescherming behoeven dan de «normale» geurgevoelige gebouwen. Natuurlijk moet wel sprake zijn van een aanvaardbaar beschermingsniveau.”

Concluderend kan er worden gesteld dat er voor ruimte-voor-ruimte woningen een lager beschermingsniveau geldt dan voor generieke burgerwoningen en dat met de te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen wordt voldaan aan het minimale beschermingsniveau, indien er wordt voldaan aan de afstandseisen.

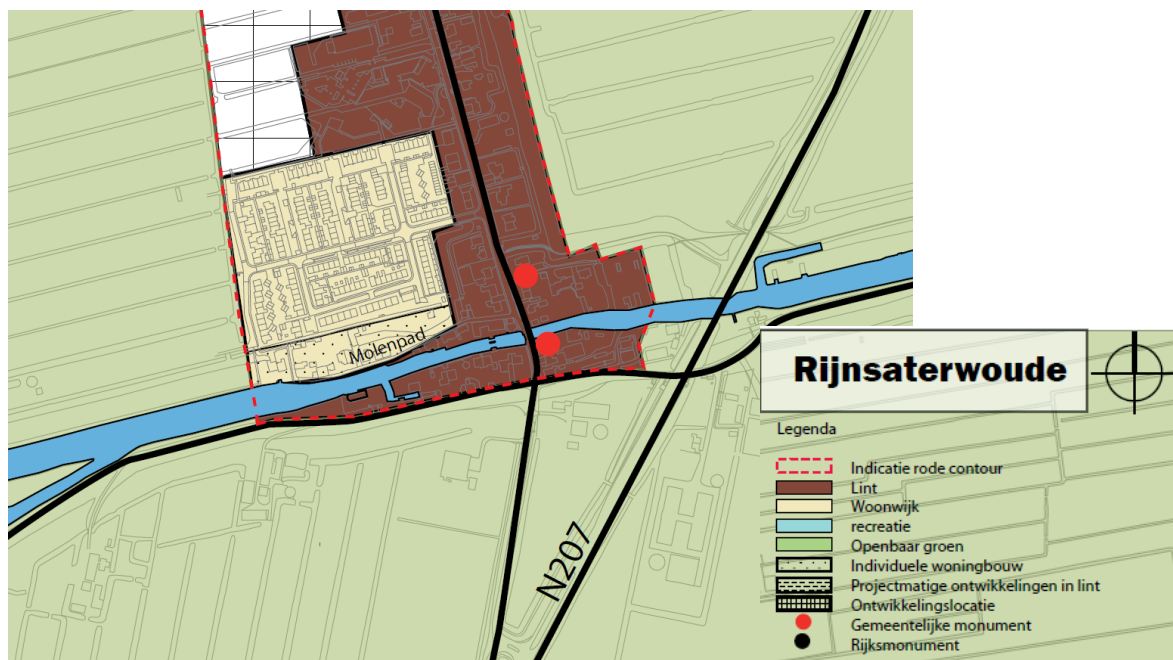
Bebouwde kom of buitengebied

Om te bepalen of voldaan wordt aan de minimale afstand van 50 of 100 meter dient beoordeeld te worden of de 4 woningen zijn gesitueerd in de bebouwde kom of in het buitengebied. In de omgevingswet is het begrip *bebouwde kom* niet gedefinieerd. Echter is onder de omgevingswet ook de lokale geurverordening van toepassing. In de geurverordening van gemeente Kaag en Braassem staat het volgende:

“De verordening verstaat onder:

- a. bebouwde kom : het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en binnen de rode contour is gelegen zoals aangegeven in de Nota Inbreidingslocaties gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld 7 februari 2011”*

Onderdeel van de Nota Inbreidingslocaties zijn verschillende kaarten. In figuur 5-1 is een uitsnede van een kaart opgenomen. Op basis van deze kaart ligt de locatie Herenweg 136 buiten de rode contour. Derhalve ligt de locatie Herenweg 136 op basis van de lokale geurverordening in het buitengebied.

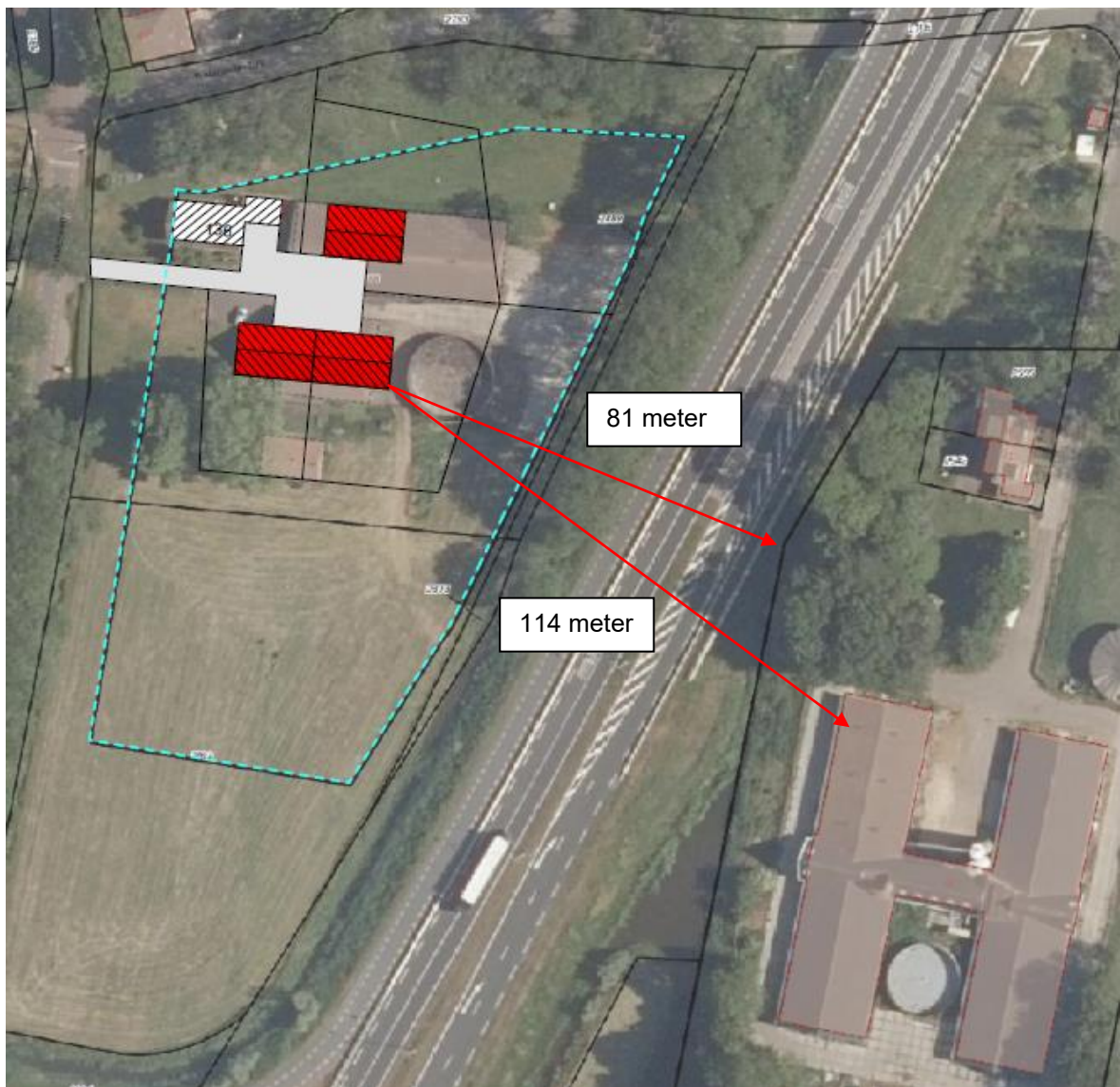


Figuur 5-1: uitsnede Nota Inbreidingslocaties; **O** = bedrijfslocatie

Toetsing afstanden

Aangezien de locatie in het buitengebied is gelegen dient getoetst te worden aan de minimale afstand van 50 meter. Op basis van de gewenste situatie bedraagt de afstand 114 meter tussen de gevel van de dichtstbijzijnde woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt aan de Woudsedijk-Zuid 25, zie figuur 5-1. Hiermee wordt voor alle vier de woningen ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.

Om de veehouderij niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden te beperken dient ook beoordeeld te worden of de gevel van de dichtstbijzijnde woning op meer dan 50 meter afstand van de grens van het bouwvlak is gelegen. De afstand van de gevel van de dichtstbijzijnde woning tot de dichtstbijzijnde grens van het bouwvlak bedraagt circa 81 meter. Hiermee wordt ook ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.



Figuur 5-2: afstanden tot veehouderijen (bron: eigen ontwerp)

Ondanks dat voldaan wordt aan de minimale afstanden is niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is derhalve relevant om vast te stellen wat de geurbelasting op de woningen is, hiervoor wordt er onderstaand ingegaan op de voor- en achtergrondbelasting.

Voorgroundbelasting

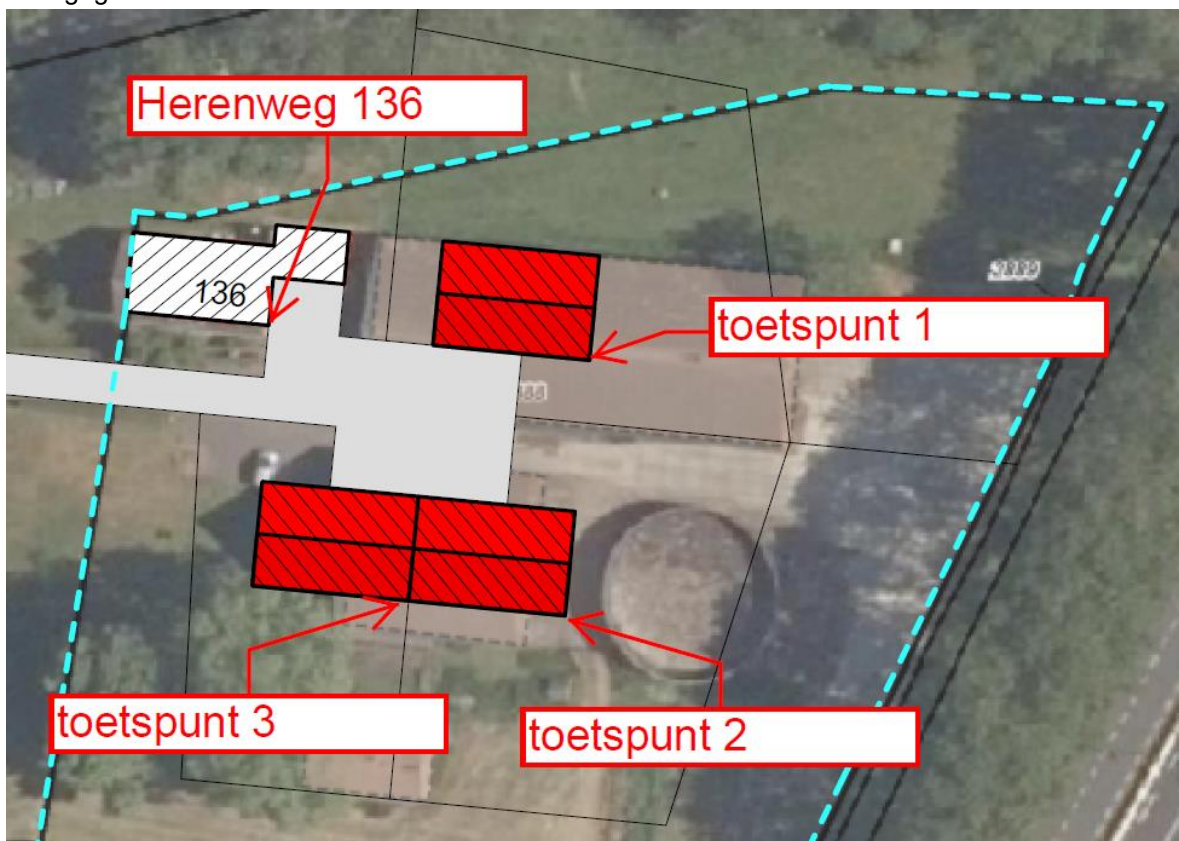
Ten eerste is het relevant om de voorgroundbelasting te bepalen, dit is namelijk bepalend voor het bepalen van de geurhinder, mits de voorgroundbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Gelet op de voorgroundbelasting is de veehouderij aan Woudsedijk-Zuid 25 van belang. Voor deze veehouderij is een geurberekening uitgevoerd op basis van de vergunde situatie (milieudossier). De geurbelasting is berekend met het rekenprogramma V-Stacks vergunning 2020 (meest recente

milieuhygiënische inzichten). Bij de geurberekening is rekening gehouden met de actuele handleiding bij V-Stacks Vergunning, waaruit blijkt dat bij grote niet-ronde uitstroomopeningen (in dit geval de luchtwassers EP A&B, EP D en EP N) een diameter van 1,0 meter moet worden gemodelleerd.

Zoals hiervoor is beargumenteerd gelden ervoor de nieuwe woningen en de voormalige bedrijfswoning geen geurnormen maar minimale vast afstanden. Om een voorgrondberekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om een norm in te voeren. Derhalve is een norm van $8,0 \text{ ouE/m}^3$ opgenomen, overeenkomstig met de geurnorm voor andere geurgevoelige objecten in het buitengebied.

De toetspunten van de nieuwe woningen en de Herenweg 136 zijn in onderstaande figuur 5-3 weergegeven.



Figuur 5-3: toetspunten

De geurberekening is opgenomen in bijlage 3 en de resultaten zijn weergegeven in navolgende tabel 5-1. Op basis van de rekenresultaten betreft de hoogste berekende voorgrondbelasting op een van de drie nieuwe woningen $14,5 \text{ ouE/m}^3$.

Bijlage 3 en de relevante gegevens zijn weergegeven in navolgende tabel 5-1:

Tabel 5-1: geurbelasting op geurgevoelige objecten

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
7	Herenweg 136	106 273	467 053	8,0	10,4
8	Toetspunt 1	106 304	467 050	8,0	13,0
9	Toetspunt 2	106 301	467 026	8,0	13,5
10	Toetspunt 3	106 286	467 027	8,0	11,9
11	Woudsedijk-Zuid 31	106 452	467 063	8,0	16,5
12	Woudsedijk-Zuid 22	106 391	467 121	2,0	11,6

Uit de berekening blijkt ook dat het bedrijf overbelast is op de burgerwoningen aan de Woudsedijk-Zuid 31 en toekomstige woningen aan de Woudsedijk-Zuid 22. Dit betekent dat de geurbelasting niet verder kan toenemen en dat bij bedrijfsontwikkeling de overbelasting minimaal 50% moet dalen conform artikel 22.99 bruidsschat en 5.109a lid 3 Bkl.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijbedrijven in de omgeving van een geurgevoelig object. Er zijn geen andere relevante veehouderijen in de nabije omgeving van het plangebied, naast de varkenshouderij Woudsedijk-Zuid 25. De achtergrondbelasting is concluderend niet maatgevend voor het bepalen van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat:

- ▶ wordt voldaan aan de minimale afstandseisen
- ▶ de voorgrondbelasting op zijn hoogst 14,6 ou_E/m³ bedraagt
- ▶ de achtergrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en leefklimaat, maar de voorgrondbelasting.

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 13,5 ou_E/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt volgens onderstaande tabel 5-2 overeen met een 'extreem slecht' woon- en leefklimaat.

Tabel 5-2: woon- en leefklimaat a.d.h.v. de voor- en achtergrondbelasting

Milieukwaliteit	Geurghinderden	Voorgrondbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 0,7 ou _E /m ³	0 – 1,5 ou _E /m ³
Goed	5 – 10 %	0,7 – 1,8 ou _E /m ³	1,5 – 3,5 ou _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	1,8 – 3 ou _E /m ³	3,5 – 6,5 ou _E /m ³
Matig	15 – 20 %	3 – 4,5 ou _E /m ³	6,5 – 10 ou _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	4,5 – 6,5 ou _E /m ³	10 – 14 ou _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	6,5 – 8,5 ou _E /m ³	14 – 19 ou _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	8,5 – 11,3 ou _E /m ³	19 – 25 ou _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	11,3 – 14,7 ou _E /m ³	25 – 32 ou _E /m ³

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat wanneer de in artikel 14 tweede lid, van de Wgv (thans artikel 22.100 sub c van de bruidsschat en artikel 5.111 sub a van het Bkl) bedoelde afstand in acht wordt genomen, dit niet zonder meer betekent dat ervan kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de in het bouwplan voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook de berekende voorgrondbelasting van 13,5 ouE/m³ met een '*extreem slecht*' woon- en leefklimaat betekent niet zonder meer dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bevoegd gezag dient per situatie te beslissen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan het bevoegd gezag betrekken dat:

- ▶ sprake is van ruimte-voor-ruimte woningen waarvoor een lagere bescherming geldt ten opzichte van 'normale' burgerwoningen.
- ▶ met minimaal 101 meter ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstandseisen (50 meter) voor ruimte voor ruimte woningen
- ▶ Er komen 3 vrijstaande woningen bij. De toename in het aantal gehinderden zal liggen tussen de 6-12 personen. Het gaat om een beperkte toename van het aantal gehinderden.
- ▶ Bij de omgevingsdienst na 2013 geen geurklachten bekend zijn van de veehouderij aan de Woudsedijk-Zuid 25
- ▶ de geurbelasting vanuit de Woudsedijk-Zuid 25 niet verder kan toenemen en bij bedrijfsontwikkeling de overbelasting met minimaal 50% moet dalen. Lukt dit niet is bedrijfsontwikkeling niet mogelijk.
- ▶ er geen significante invloed is vanwege andere veehouderijen in de omgeving.
- ▶ met onderhavig initiatief de veehouderij aan de Herenweg 136 wordt beëindigd en hierdoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (Woudsedijk-Zuid, kern Rijnstaterwoude) wordt verbeterd.
- ▶ de toekomstige bewoners geursituatie kunnen meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen (met als voorwaarde dat de mogelijke toekomstige bewoners vooraf over de geursituatie geïnformeerd worden).

Conclusie

Gezien er sprake is van ruimte voor ruimte woningen, voldaan wordt aan de minimumafstanden voor deze woningen, de geurbelasting vanuit de Woudsedijk-Zuid 25 niet kan toenemen en bij bedrijfsontwikkeling alleen maar zal dalen en dat met onderhavig initiatief door het saneren van de veehouderij aan de Herenweg 136 het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wordt verbeterd, kan in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat er in de beoogde situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook is op basis van het voorgaande de conclusie dat omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van de nieuwe ruimte voor ruimte woningen op meer dan 50 meter afstand van de omliggende veehouderijen waardoor voldaan wordt aan de voorgeschreven minimale afstand.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig initiatief.

¹ <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@47392/200907242-1-h1/>

5.3 GELUID

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.)

5.3.1 Geluid door wegen

Langs rijks-, provinciale- en gemeentewegen en langs waterschapswegen, lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen geldt een standaardwaarde voor geluid. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Slechts onder voorwaarden kan het geluid hoger zijn dan deze waarde. Hiervoor moet aangetoond worden dat er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, dat de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde (artikel 5.78u Bkl). Geluidbeperkende maatregelen hoeven alleen in aanmerking te worden genomen als die financieel doelmatig zijn en als daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Als een projectlocatie nabij een weg ligt, kan het zijn dat deze in het geluidaandachtsgebied van die weg ligt. Het geluid in dat gebied kan hoger zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het geluid op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.78s Bkl). Langs rijks- en provinciale wegen kan sprake zijn van een geluidproductieplafond.

Aangezien de gewenste ontwikkeling plaats vindt nabij een provinciale weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 4 bij dit document. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen aan de Herenweg 136 te Woubrugge bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de provinciale weg inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor de provinciale weg, echter worden wel voldaan aan de ontheffingswaarde van 58 dB van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder". Tevens wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de provinciale weg. Ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen aan de Herenweg 136 te Woubrugge bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen.

De gezamenlijke geluidbelasting bij de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 58 dB. Om het binnenniveau met een waarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, te waarborgen dient de benodigde gevelwering ten minste 25 dB te bedragen.

Ter hoogte van de buitenruimtes aan de oostgevel van de meest oostelijke woning én zuidgevel van de meest zuidoostelijke woningen heerst een matige milieukwaliteit, dit is te verbeteren met de aanleg van een brede groenstrook, waardoor de buitenruimtes worden afgeschermd van de provinciale weg. Door deze afscherming zal de beleving van de milieukwaliteit verbeterd worden. Ter hoogte van de overige buitenruimtes heerst een

voornamelijk matige tot redelijke milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een voornamelijk matig tot redelijk woon- en leefklimaat.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht overschrijding van de standaardwaarde te verlenen conform Artikel 5.78u, van het Besluit kwaliteit leefomgeving betreffende de gemeentelijke wegen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder betreffende de provinciale weg. Waarbij in de voorschriften wordt opgenomen dat ter plaatse van de noordelijke gevel van woning 2 op de eerste verdieping, een voorhangscherm (of een vergelijkbaar alternatief) wordt gerealiseerd om aan de streefwaarde van één stille gevel (< 48 dB) van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder" te voldoen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hierom moeten hogere waarden worden vastgesteld. De benodigde maatregelen zijn in het rapport benoemd. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3.2 Geluid door industrieterreinen

De gemeente Kaag en Braassem heeft enkele gezoneerde industrieterreinen, dit zijn bedrijventerreinen waar zware industrie wordt toegestaan. De regels die hiervoor in de Omgevingswet zijn opgesteld, zijn niet van toepassing omdat het plangebied niet in de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein is gelegen.

5.4 KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) afdeling 2.2. De luchtkwaliteit wordt hier aan de hand van verscheidene omgevingswaarden uiteengezet. Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. De nieuwe regels maken onderscheid in plannen die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

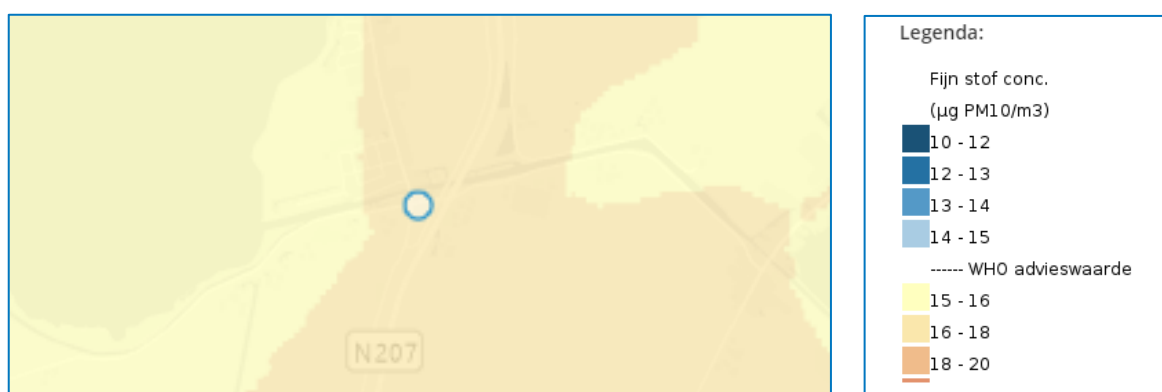
Als een plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

De beoogde situatie betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de oprichting van drie woningen waardoor het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.1 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

PM₁₀

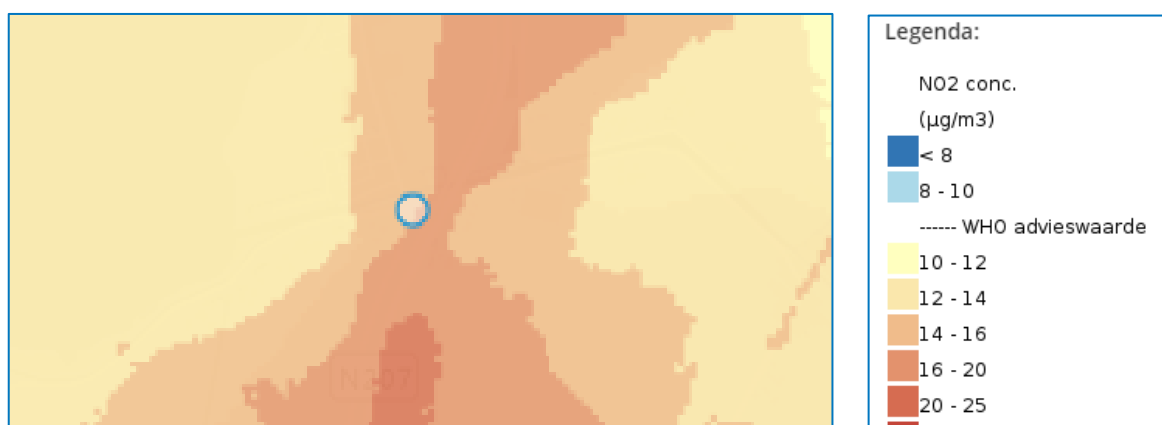
Op basis van de 'concentratie fijnstof (PM₁₀)'-kaart wordt getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Uit figuur 5-4, blauwe cirkel, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentratie fijnstof tussen de 16 en de 18 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5-4: Achtergrondconcentratie fijnstof PM₁₀ (bron: atlasvanderegio.nl) O = plangebied

NO₂

Op basis van de 'concentratie stikstofdioxide (NO₂)'-kaart wordt getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Uit figuur 5-5, blauwe cirkel, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentratie stikstofdioxide tussen de 14 en de 16 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5-5: Achtergrondconcentratie NO₂ (bron: atlasvanderegio.nl) O = plangebied

5.5 BODEMKWALITEIT

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven. Paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op een bodemgevoelig gebouw.

Het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid Bkl, alleen is toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k). Als bodemgevoelige locatie wordt in ieder geval beschouwd (artikel 5.89h):

- a. de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- b. een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- c. een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Een bodemgevoelig gebouw wordt in artikel 5.89g van het Bkl beschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Aangezien de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van woonfuncties, is er sprake van een bodemgevoelig gebouw. De waarden als bedoeld in lid 1 van artikel 5.89i en als opgenomen in bijlage XIIIa mogen zodoende niet worden overschreden, conform artikel 5.89k. De interventiewaarden voor de bodemkwaliteit zijn uitgewerkt in bijlage IIa van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het omgevingsplan *gemeente Kaag en Braassem* geeft onder artikel 22.30 nadere invulling aan de omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Onder lid 2 van dit artikel is bepaald dat er sprake is van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit (m.u.v. asbest).

5.5.1 Bodemonderzoek

B3244 verkennend bodemonderzoek

Om te bepalen of de interventiewaarden voor de bodemkwaliteit worden overschreden is een bodemonderzoek benodigd. Dit onderzoek is op 6 juli 2023 uitgevoerd door het bureau *Bodeminzicht*. Dit onderzoek heeft enkel betrekking op perceelnummer 2888 omdat op dat perceel de woningen worden gebouwd. Perceelnummer 2892 is wel onderdeel van het plangebied, dit perceel behoudt de agrarische bestemming, enkel verdwijnt het bouwvlak hier. De resultaten van het bodemonderzoek zijn onderstaand uiteengezet en de onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd in de bijlagen bij deze GoFlo. Bijlage 5 betreft het verkennend bodemonderzoek en bijlage 6 betreft het verkennend asbest- en nader bodemonderzoek.

Bij het verrichten van zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een bijmenging van baksteen en beton en,

plaatselijk, lichte bijmengingen van plastic, aardewerk en asbest. Rond één van de te slopen schuren zijn asbestverdachte materialen waargenomen.

Verder zijn er (meng)monsters afgenomen, de asbestverdachte materialen hebben een asbestgehalte van 12,5% wat aanleiding vormt voor een verkennend asbestonderzoek. Daarnaast zijn er tracers van minerale olie gevonden, maar de aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. Er zijn verder ook gehalten aan zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie gevonden, welke zijn gerelateerd aan het (agrarische) gebruik door de jaren heen. Hiervoor zijn echter geen aanleidingen gevonden voor nader onderzoek. Het gehalte aan lood in de bovengrond is echter gemeten boven de tussenwaarde, dit vormt aanleiding voor verder onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, zijn gehalten aan minerale olie, zink en barium gemeten boven de streefwaarden. Verder zijn er ook natuurlijk verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten. Voorgenoemde waarden vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Op basis van de gevonden asbestbronnen zijn er drie grondmengmonsters afgenomen, samengesteld uit de toplaag rondom de stallen. Op twee van de drie locaties is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. Eén locatie brengt humane risico's met zich mee, mits het maaiveld niet permanent begroeid.

Uit het verkennend bodemonderzoek zijn enkele conclusies en adviezen getrokken, deze worden onderstaand overgenomen:

Conclusies:

- ▶ Het terrein rond schuur 4 en de gedempte sloten b, c en d en de voormalige dam kunnen als asbestverdacht worden
- ▶ beschouwd door aanwezigheid van stortmateriaal en asbesthoudende fragmenten in bodem (meetpunt 8a) en op maaiveld.
- ▶ Ter plaatse van meetpunt 23 is een verontreiniging met lood aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader onderzoek.
- ▶ De toplaag van de zuidelijke druppelzone van stal 3 is ernstig verontreinigd met hechtgebonden asbest. Er is geen sprake van humane risico's.
- ▶ De toplaag van de zuidelijke druppelzone van schuur 4 is ernstig verontreinigd met niet-hechtgebonden asbest. Indien de begroeiing intact blijft is geen sprake van humane risico's.
- ▶ Overige onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend of nader onderzoek.

Adviezen:

- ▶ Het verrichten van nader onderzoek ter plaatse van meetpunt 23 wordt geadviseerd om een beeld te krijgen van aard en omvang van de verontreiniging met lood in de bodem.
- ▶ De zuidelijke druppelzone van stal 3 is ernstig verontreinigd met asbest. Geadviseerd wordt de toplaag te saneren voor aanvang sloop van ondergrondse inrichting of nieuwbouw van woningen.
- ▶ De zuidelijke druppelzone van schuur 4 is ernstig verontreinigd met asbest. Geadviseerd wordt de toplaag te saneren voor aanvang sloop van ondergrondse inrichting of nieuwbouw van woningen.

- ▶ De gedempte sloten b, c en d en de voormalige dam bevatten stortmateriaal met plaatselijk asbesthoudend materiaal. Geadviseerd wordt om verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten.

Op basis van bovenstaande adviezen is nader onderzoek verricht. Dit onderzoek is op 31 januari en 12 april 2024 uitgevoerd door het bureau *Bodeminzicht*. De resultaten zijn onderstaand uiteengezet en het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 6.

B3396 verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek

Aanleiding voor de bodemonderzoeken wordt gevormd door de resultaten van het verkennend bodemonderzoek. Het doel van het onderzoek is drieledig:

- ▶ De doelstelling van het verkennend asbestonderzoek in bodem conform NEN5707 is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.
- ▶ De doelstelling van het nader asbestonderzoek is het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging en een bepaling van het gehalte aan asbest op basis van visuele inspectie van het maaiveld en de uitgegraven grond in combinatie met steekproefsgewijze monsterneming.
- ▶ Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met lood ter plaatse van meetpunt 23.

Uit het verkennend bodemonderzoek zijn enkele conclusies en adviezen getrokken, deze worden onderstaand overgenomen:

Conclusie asbestonderzoek NEN5757

De bovengrond ter plaatse van meetpunt 11 is verdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een gehalte boven de interventiewaarde. Het is niet duidelijk of de asbestverontreiniging verband houdt met de demping van de sloot of het gevolg is van het toepassen van asbesthoudende grond onder het met betonverharde erf.

Conclusie nader asbestonderzoek betonverharde erf

Er zijn tijdens het nader onderzoek geen gehalten asbest in de bodem en halfverharding boven de interventiewaarde gemeten ter plaatse van RE1 (proefsleuven 14 t/m 18). Daarmee is conform de Circulaire geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie nader bodemonderzoek meetpunt 23

De verontreiniging met lood is niet volledig afgeperkt tot bodemkwaliteitsklasse Wonen in het horizontale vlak.

Uit deze conclusies vloeit het volgende advies:

- ▶ Geadviseerd wordt de onderzoeksresultaten ter beoordeling voor te leggen aan gemeente Kaag en Braassem.

Conclusie en advies

De onderzoeksrapporten zijn voorgelegd aan de gemeente. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Na sanering, van de toplaag (0,0 tot 0,10 m-mv) ter plaatse van de zuidelijke druppelzone van twee aanwezige stallen (nummer 2 en 3), is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. De conclusie is dat er na het uitvoeren van een bodemsanering, geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

Met betrekking tot de matig met lood verondreinigde bovengrond, rond boring 23 is een advies gegeven: Uit onderzoek is gebleken dat dergelijk verhoogde gehalten lood bij kinderen kan leiden tot een negatief effect op de ontwikkeling van de hersenen. Voor het gebruik van de bodem zijn daarom de gebruiksadviezen van toepassing uit de folder “let op lood” (<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/bodem-ondergrond/let-lood/>) en de website van de GGD (<https://ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/lood/lood-en-gezondheid/>).

5.6 KABELS EN LEIDINGEN

In verband met o.a. graafschade moet er bij bouwprojecten worden vastgesteld of de aanwezigheid van kabels en/of (buis)leidingen risico's met zich meebrengen. Ook zijn bijvoorbeeld elektriciteitskabels voor het hoog- en middenspanningsnet langs het spoor aangewezen (artikel 9.20 Bal). Om te bepalen of er sprake is van belemmering door de aanwezigheid van kabels en leidingen voor onderhavig initiatief moet de afstand tot de dichtstbijzijnde kabels en leidingen worden bepaald. In onderstaande figuur 5-6 zijn de dichtstbijzijnde kabels en leidingen ten opzichte van de Herenweg 136 gevisualiseerd. De meest nabijgelegen buisleiding ligt op ca. 3,9 kilometer afstand en de dichtstbijzijnde bovengrondse kabellijnen liggen op een afstand van ca. 4,8 kilometer. Gezien de afstand tussen het plangebied en de kabels en leidingen kan worden geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

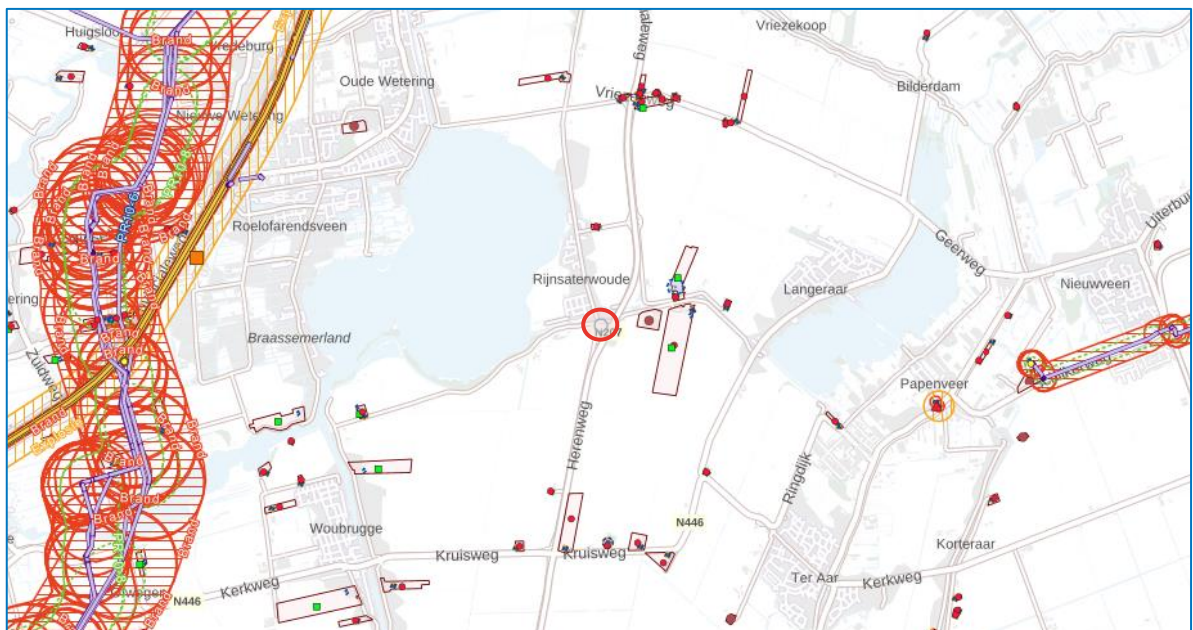


Figuur 5-6: kabels en leidingen (bron: atlasleefomgeving.nl) ○ = plangebied

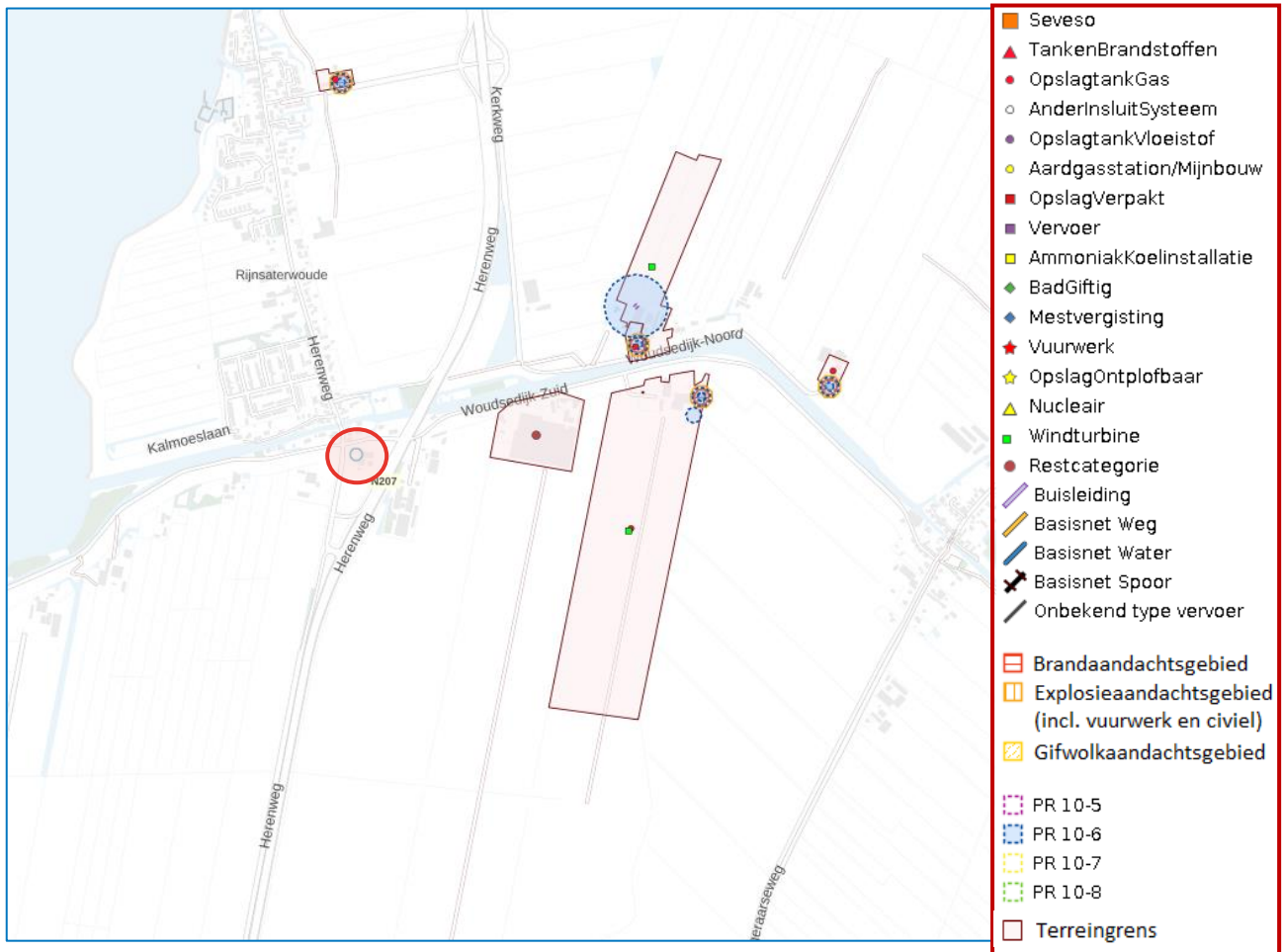
5.7 EXTERNE VEILIGHEID

Met de invoering van de Omgevingswet is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ingetrokken, omdat de inhoud van dit besluit is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is gebaseerd op artikel 5.1 van de Wet milieubeheer, welke onder de Ow ook vervalt. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid opgenomen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan en moeten worden meegenomen bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. In het stelsel van de Omgevingswet komen deze milieukwaliteitseisen terug als instructieregels over externe veiligheid. Deze instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de regels voor externe veiligheid. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet aangetoond worden op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. Voor het plaatsgebonden risico van een activiteit geldt een grenswaarde van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 Bkl). Hier wordt, conform artikel 5.8 eerste lid Bkl, aan voldaan door het in acht nemen van de afstanden voor de activiteiten, aangegeven in de daarbij aangegeven onderdelen van bijlage VII van het Bkl. Hiervoor moet eerst worden bepaald welke omliggende activiteiten relevant zijn voor het plaatsgebonden risico aan de Herenweg 136. De facetten voor externe veiligheid zijn gevisualiseerd in de onderstaande figuur 5-7, en de situatie nabij de Herenweg 136 is gevisualiseerd in de navolgende figuur 5-8.



Figuur 5-7: externe veiligheid (bron: atlasleefomgeving.nl) ○ = plangebied



Figuur 5-8: externe veiligheid in de nabije omgeving (bron: atlasleefomgeving) ○ = plangebied

Zoals te zien is in de figuren 5-7 en 5-8, ligt het plangebied niet binnen een risicocontour. Het dichtstbijzijnde risico ligt op een afstand van ca. 420 meter tot de perceelgrens en betreft een risico in de *restcategorie*. Verder laat de kaart overige risicocontouren zien in de omgeving, dit betreffen propaantanks en windmolens. De te realiseren woningen aan de Herenweg 136 liggen op voldoende afstand van deze risicocontouren.

Verder gaat de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in op het basisnet. Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via hoofdroutes op de weg, het spoor, of vaarwegen plaatsvinden – het netwerk van deze transportroutes wordt het basisnet genoemd. In artikel 12 wordt verwoord, in referentie tot het basisnet, dat de volgende belangen in duurzaam evenwicht moeten zijn met elkaar:

- ▶ Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het basisnet;
- ▶ het gebruik van de ruimte langs dat basisnet; en
- ▶ een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van dat basisnet.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het basisnet betreft de Provincialeweg (N445), welke door Roelofsarendsveen loopt. Deze weg ligt op een afstand van ca. 4 kilometer van het plangebied. De N207 langs de Herenweg 136 is geen onderdeel van het basisnet. De afstand tussen de planlocatie en het basisnet is dusdanig groot dat het geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Bij een brand in de omgeving (of een toxische wolk) is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden, zoals benoemd in artikel 4.124, lid 4 van het Bbl.

5.8 VERKEER EN PARKEREN

De Herenweg 136 is gelegen naast de provinciale weg N207. Hiernaast kent de omgeving van de planlocatie een goede infrastructurele ontsluiting, onder meer omdat het plangebied is gelegen langs de dorpskern van Rijnsaterwoude.

De beoogde ontwikkeling is bemoeid met het beëindigen van de agrarische functie en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van drie nieuwe burgerwoningen. Door de beëindiging van de veehouderij aan de Herenweg 136 zijn er geen verkeersbewegingen meer benodigd voor de bedrijfsvoering. In de voorgaande situatie waren verschillende vormen van vrachtverkeer benodigd voor het aan- en afvoeren van bijvoorbeeld voer, mest, en dieren.

In de beoogde situatie worden er drie nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. Hiervoor zijn op basis van de beleidsregel 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' minimaal 6 parkeergelegenheden benodigd. Alle parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd, zoals onder meer gevisualiseerd is in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2). Hiernaast is een woonfunctie ook gemoeid met verschillende verkeersbewegingen. Desalniettemin is er sprake van een verbetering van de verkeerssituatie, omdat de belasting van personenauto's minder ingrijpend is dan van vrachtverkeer, hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan minder trilling- en geluidsoverlast. Het personenvervoer is daarbij ook gebaat bij de goede infrastructurele voorziening in de omgeving en vormt geen onevenredige toenemende belasting op het wegennet. Onderhavige ontwikkeling heeft concluderend een positief effect op de verkeerssituatie.

5.9 NATUURBESCHERMING

5.9.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Omgevingswet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele Natura-2000 gebieden gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied, op circa 8,5 kilometer afstand, ligt het Natura-2000 gebied *Nieuwkoopse Plassen & De Haeck*. Op ca. 11,3 kilometer in zuidwestelijke richting ligt verder het Natura 2000-gebied *De Wilck*. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient beoordeeld te worden of onderhavig initiatief leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde Natura 2000-gebieden. Als niet op voorhand kan worden uitgesloten dat het project significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, moet een passende beoordeling worden opgesteld.

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van het project, de sloop van de bedrijfsgebouwen en de realisatie van de drie woningen, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten op basis van vergelijkbare projecten.

Aangezien uit de voortoets blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden binnen Natura 2000-gebieden met de realisatie van onderhavig bouwplan is een passende beoordeling niet noodzakelijk.

5.9.2 Soortenbescherming

Artikel 5.1, tweede lid onder g van de Omgevingswet bepaalt dat het verboden is een flora- en fauna-activiteit te verrichten zonder omgevingsvergunning. Onder een flora -en fauna-activiteit wordt verstaan: een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten (bijlage bij artikel 1.1. Ow). Een ecologisch onderzoek moet uitwijzen of er sprake is van gevolgen voor dieren of planten. Als er negatieve gevolgen zijn, dan houdt dat in dat er sprake is van een flora- en fauna-activiteit. Een omgevingsvergunning mag dan alleen worden verleend als het voldoet aan de beoordelingsregels van artikel 8.74 lid j van het Bkl. Het ecologisch onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd en de conclusies worden onderstaand besproken.

Voor een compleet overzicht van de conclusies wordt er verwezen naar tabel 8 in bijlage 7. Voor de activiteit is geen ontheffing nodig mits er rekening wordt gehouden met het broedseizoen. In het voorjaar kunnen vogels namelijk gaan broeden in de loods of de jongveestal (of de directe omgeving), maar dit hoeft niet het geval te zijn. Op basis van het voorzorgsbeginsel wordt geadviseerd geen werkzaamheden uit te voeren tussen 15 maart en 15 juli. Er zijn echter geen nesten of horsten aangetroffen tijdens het soortenonderzoek.

Voor de overige te toetsen diersoorten zijn geen geschikte habitats aanwezig en zijn negatieve effecten dus uitgesloten. Enkel voor vleermuizen maakt de locatie mogelijk deel uit van een vliegroute. De beoogde ingreep heeft echter op geen enkele wijze invloed op de structuren die de vleermuizen gebruiken.

Daarnaast geldt ten tijde van de werkzaamheden altijd de algemene zorgplicht welke bestaat uit de volgende aspecten:

- ▶ Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- ▶ Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- ▶ Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- ▶ De werkzaamheden worden in de periode april tot en met half oktober alleen overdag uitgevoerd in verband met vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen.

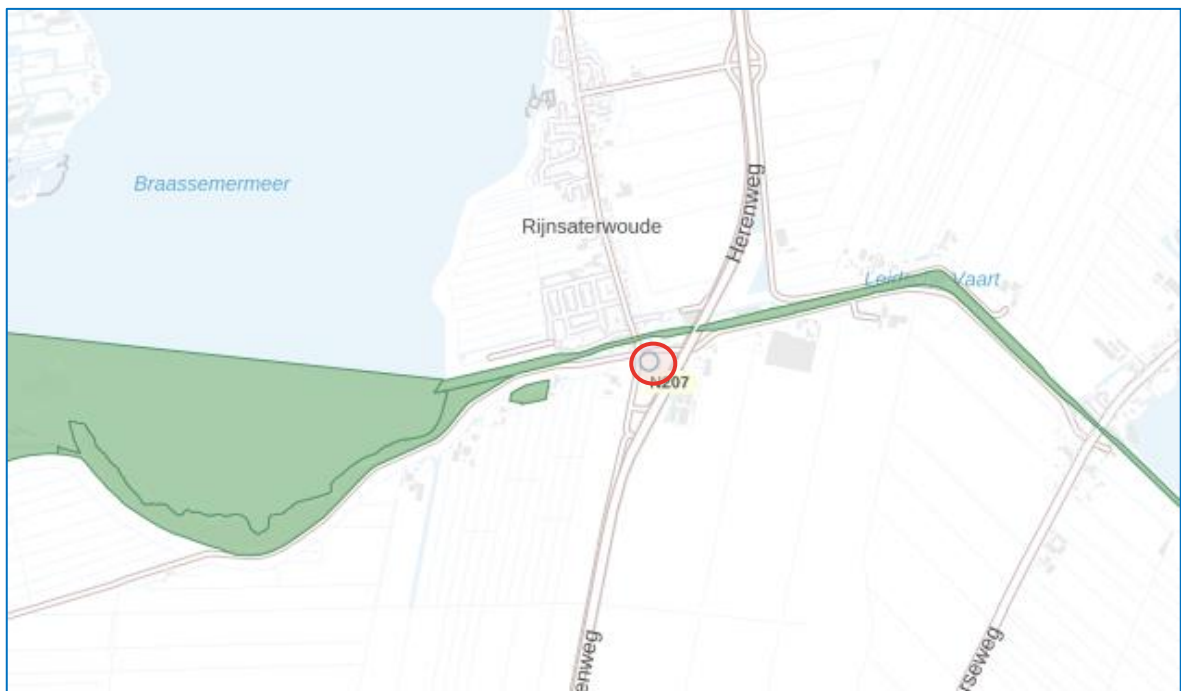
5.10 NATIONAAL NATUUR NETWERK

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in 1990 in het leven geroepen om de achteruitgang van de

natuur in Nederland een halt toe te roepen. De EHS wordt gedefinieerd als 'het samenhangend netwerk van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen'. Uit deze definitie wordt duidelijk welk doel de EHS moet dienen, namelijk: het duurzaam behouden van ecosystemen die in nationaal of zelfs internationaal opzicht belangrijk zijn. Het middel om dat doel te bereiken is het tot stand brengen van een samenhangend netwerk van natuurgebieden met daartussen ecologische verbindingen. In juni 2013 kondigde staatssecretaris Dijksema aan dat de overheid de naam Natuur Netwerk Nederland (NNN) gaat gebruiken in plaats van Ecologische Hoofdstructuur.

NNN-gebieden worden beschermd wanneer zij tevens zijn aangewezen op grond van natuurbeschermende regelgeving of wanneer in het gebied een activiteit wordt opgericht of uitgebreid. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt binnen het NNN het 'nee, tenzij'-principe. Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het netwerk kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNN. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNN vanwege geluid, licht of betreding. Deze opsomming is niet uitputtend bedoeld, ook schaduwwerking, windturbulentie of het oprichten van een afscheiding langs een natuurgebied, waardoor migratie niet langer mogelijk is, kan negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden.

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele natuurgebieden gelegen (zie onderstaande figuur 5-9). Onderhavige ontwikkelingen vinden echter buiten deze gebieden plaats, waardoor er geen versnippering ontstaat van het samenhangende netwerk.



Figuur 5-9: Natuurnetwerk Nederland nabij de Herenweg 136 (bron: atlasleefomgeving.nl)

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebied ligt op een afstand van ca. 85 meter van de te realiseren woningen. Het Natuurnetwerk Zuid-Holland verbindt door middel van Natuurschakels, oftewel bestaande natuurgebieden (o.a. Natura 2000 gebieden), nieuwe natuur en gebieden waar

natuur wordt gecombineerd met (natuurinclusieve) landbouw. De provincie, natuurorganisaties en particuliere grondeigenaren beheren bestaande natuurgebieden. Daarnaast kunnen gebieden waar de grond nog geworven moet worden, natuur wordt aangelegd of waar natuur nog tot ontwikkeling moet komen, deel uitmaken van het Natuurnetwerk.

Zoals uit de bovenstaande figuur 5-9 en uit het ecologisch onderzoek (bijlage 8) blijkt, ligt het plangebied niet in het NNN. Wel ligt het er dicht tegenaan, de Leidse Vaart maakt namelijk wél deel uit van het NNN. Bij de geplande activiteiten is geen sprake van externe werking en het plangebied zelf maakt geen deel uit van een verbindingszone tussen deze gebieden. Effecten op het NNN zijn derhalve uitgesloten.

5.11 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.11.1 Archeologie

Erfgoedwet

De erfgoedwet uit 2016 bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor het behoud en het beheer van het cultureel erfgoed in Nederland en heeft daarbij enkele nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau, wat de voorgaande wetten en regelingen ook hanteerden, is gehandhaafd in deze wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het laatstgenoemde gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het meest noordelijke deel van het bouwvlak aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De dubbelbestemming valt echter buiten de bouwvlakken van de gewenste woningen in het plangebied. Derhalve valt te concluderen dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

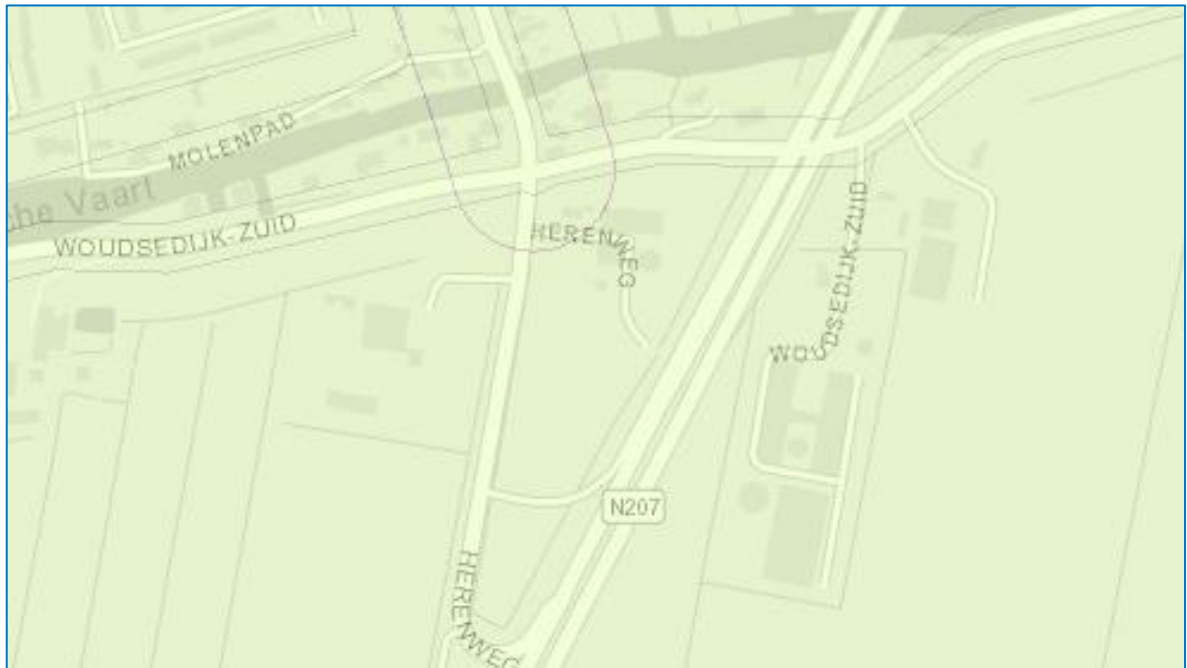
5.11.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "*Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)*". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "*Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland omvat het historische culturele erfgoed van Zuid-Holland, waarvoor de provincie beleid ontwikkelt en uitvoert. Het cultureel erfgoed wordt hier opgevat als overblijfselen uit het verleden in de vorm van:

- ▶ Archeologie
- ▶ Landschap
- ▶ Nederzettingen



Figuur 5-10: Kwaliteitskaart (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

In de bovenstaande Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' (figuur 5-10) valt het plangebied onder het *Droogmakerijlandschap (klei)*, zoals gevisualiseerd door het groene vlak. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. In het plangebied wordt het begrensd door een ringvaart. Het landschap is visueel open, grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling.

Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Verder is in sommige gebieden nog de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

Voor het cultuurlandschap droogmakerij (klei) is het volgende richtpunt vastgesteld: nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Verder visualiseert de paarse lijn in figuur 5-10 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. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

De lintbebouwing is gelegen langs de Herenweg door de woonwijk ten noorden van het plangebied. Dit vormt dan ook de “onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied” en dit zal door onderhavig plan niet aangetast worden. Dit geldt ook voor de overige relevante richtpunten.

5.12 WATERPARAGRAAF

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. In hoofdstuk 4.1.2 van deze onderbouwing is reeds het waterbeleid op Rijksniveau besproken en in paragraaf 4.3 het beleid van het Waterschap. Navolgend wordt er ingegaan op de regels van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur, eerst zal echter de waterkwaliteit moeten worden bepaald. Tot slot zullen de resultaten van de digitale watertoets worden uiteengezet.

5.12.1 Waterkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn bovendien omgevingswaarden voor waterkwaliteit vastgesteld waar aan moet worden getoetst. In het Bkl wordt er onderscheid gemaakt tussen oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen. Voor onderhavig initiatief zijn enkel grondwaterlichamen relevant. Onder artikelen 2.13 en 2.14 van het Bkl zijn omgevingswaarden vastgesteld voor respectievelijk een *goede kwantitatieve toestand* en een *goede chemische toestand*. In de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur wordt dit geborgd in artikel 3.27. Rijnland weigert de vergunning in ieder geval als de activiteit ervoor zorgt dat de chemische toestand van een grondwaterlichaam minder goed wordt, doordat er sprake is van de sanering van een agrarisch bedrijf wordt in redelijkheid verwacht dat dit niet het geval is.

In de bodemonderzoeken in bijlagen 5 en 6 is het aspect water ook meegenomen, hier is aan de hand van grondwatermonsters bepaald of er aanleiding is voor vervolgonderzoek. Onderstaand wordt de conclusie van de grondwateranalyse verwoord:

“In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, zijn gehalten aan minerale olie, zink en barium gemeten boven de streefwaarden. Het gehalte aan minerale olie is gerelateerd aan het gebruik van de dieseltank. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde. De gehalten aan barium en zink kunnen als natuurlijk verhoogde gehalten worden beschouwd. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.”

Op basis van de resultaten van de grondwateranalyse kan er worden gesteld dat er sprake is van een goede chemische toestand, zoals verwoord in paragraaf 2.2.2 van het Bkl.

5.12.2 Veiligheid

Het plangebied is deels gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de gewenste situatie wordt één woning (noordoostelijke woning) binnen de beschermingszone opgericht. Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- ▶ het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- ▶ de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

De noordoostelijke woning komt ter plaatse van de huidige rundveestal. Bij het slopen van de rundveestal zal de onderliggende mestput verwijderd worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Het is hierdoor niet mogelijk om de woning terug te bouwen op de bestaande fundering. Met het hoogheemraadschap zullen afspraken gemaakt worden over het bouwen binnen deze beschermingszone. Hiernaast vormt het bouwen buiten de beschermingszone, wat het geval is voor de overige twee woningen, geen expliciete belemmeringen met betrekking tot waterveiligheid. De beschermingszone van de waterkering zorgt hiermee niet voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur zijn de regels opgesteld voor het regionale waterbeheer, bijvoorbeeld over watercompensatie. De doelen van de waterschapsverordening gelden voor het beheergebied van Rijnland. De doelen zijn:

- ▶ Overstromingen, wateroverlast en waterschaarste voorkomen en als het nodig is beperken.
- ▶ De chemische kwaliteit van het water en de ecologische kwaliteit van het water beschermen en verbeteren.
- ▶ De goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen beschermen en verbeteren.
- ▶ De maatschappelijke functies voor watersystemen waarmaken.
- ▶ Meewerken aan een duurzaam en goed beheer en gebruik van het grondwater.

De regels voor bouwen worden in hoofdstuk 9 van de verordening verwoord. In artikel 9.4 is gesteld dat er een vergunning nodig is voor het maken van een bouwwerk als er op grond van artikel 41.3 of 41.16 een verplichting is om een waterberging te maken en deze waterberging niet plaatsvindt in oppervlaktewater. In hoofdstuk 41 worden de regels voor waterberging bij het maken van hard oppervlak verwoord. In artikel 41.3 van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur wordt onder lid 1 gesteld dat de initiatiefnemer een waterberging moet maken als het hard oppervlak 500 m² of groter is.

Om te beoordelen of waterberging is benodigd, moet er eerst worden vastgesteld of er bij onderhavig project sprake is van een toename aan hard oppervlak. Hard oppervlak wordt door de verordening gedefinieerd als *“een bedekking van de bodem waardoor neerslag niet of maar heel weinig in de bodem kan komen. Bijvoorbeeld bestrating, gesloten teeltvloeren en bouwwerken”*. In de huidige situatie bedraagt het totale hard oppervlak aan verharding en bebouwing 2.770 m² en in de beoogde

situatie bedraagt het oppervlak 1.156 m². Bij onderhavig plan is er dus een afname van 1.614 m² en is er geen compenserende waterberging benodigd.

5.12.4 Weging van het waterbelang

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moet er rekening worden gehouden met de waterbelangen. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De weging van het waterbelang (voorheen: watertoets) geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Voor onderhavig plan is er op 25 januari 2024 een Digitale Watertoets uitgevoerd, deze staat bijgevoegd in bijlage 8.

5.12.5 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

De meest noordelijke woning ligt in de *Kernzone van de Waterkering*, zoals bedoeld in artikel 2.10 van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur. De vergunning *bouwen waterkering* wordt separaat bij het hoogheemraadschap aangevraagd.

Ook ligt de planlocatie binnen het *kwetsbaar kwelgebied*. Voor het bouwen wordt voldaan aan de regels in paragraaf 9.3.5 van de Waterschapsverordening. Voor het slopen en verwijderen wordt voldaan aan de regels in paragraaf 10.4.2.

Voor onderhavig initiatief wordt boven het *Profiel van de Vrije Ruimte* en buiten de (theoretische) *kruin* gebouwd. Hiermee zijn de waterhuiskundige belangen niet in het geding.

Zoals benoemd wordt de watervergunning separaat van voorliggende ruimtelijke procedure aangevraagd. Tevens is advies van het hoogheemraadschap ingewilligd onder zaaknummer 426230.

5.13 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

In deze paragraaf komt aan de orde of het plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. de mer-plicht kan worden afgeleid op basis van paragraaf 16.4.2 omgevingswet en afdeling 11.2 omgevingsbesluit.

In het omgevingsbesluit (artikel 11.6 en 11.8) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In bijlage V van het omgevingsbesluit is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen.

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een

activiteit is die terug te vinden is in bijlage V behorende bij Omgevingsbesluit. Indien dit het geval is moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden overschrijdt.

Ten tweede kan ook de noodzaak voor het opstellen van een passende beoordeling zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming leiden tot een rechtstreekse (formele) plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

Het realiseren van woningen valt in beginsel wel onder J11 (stedelijk ontwikkelingsproject) van bijlage 5 Omgevingsbesluit. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts drie woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie (oud recht) niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In lijn met die jurisprudentie valt het realiseren van drie woningen ook niet onder de definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject op basis van het Omgevingsbesluit. Derhalve is het niet noodzakelijk om een mer-beoordelingsnotitie op te stellen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Mogelijke planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer die de vergoeding van planschade verzekert, hierin zijn ook afspraken gemaakt omtrent de beëindiging van het agrarische bedrijf. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het oprichting van drie nieuwe burgerwoningen zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten die worden uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving of gebruiksmogelijkheden van omliggende woningen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

In het kader van participatie is met de direct omwonende meerder keren contact geweest over de gewenste ontwikkeling. In bijlage 9 is het participatieverslag opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

Voorliggend plan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Hollands Midden. De ontvangen reacties en adviezen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Procedure

Ten behoeve van het initiatief wordt het Omgevingsplan gewijzigd. Op deze wijziging is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbesluit tot het wijzigen van het omgevingsplan wordt ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. De bekendmaking hiervan gebeurt in de Staatscourant en de gebruikelijke lokale media. Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijze kenbaar maken. Tijdens de inzage periode zijn geen zienswijze ingediend. Tegen het uiteindelijke vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen.

BIJLAGE 1: SITUATIESCHETS

BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

BIJLAGE 3: GEURBEREKENING

BIJLAGE 4: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 5: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 6: VERKENNEND ASBEST- EN NADER BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 7: ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8: WATERTOETS

BIJLAGE 9: PARTICIPATIEVERSLAG