

bestemmingsplan

De Baan en Sotaweg

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2017-07-26

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR110086

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Gewenste ontwikkelingen	10
3 Beleidskader	16
3.1 Nationaal beleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	31
4 Haalbaarheid	35
4.1 Milieueffectrapportage	35
4.2 Milieu	36
4.3 Waterhuishouding	43
4.4 Flora en fauna	44
4.5 Archeologie	46
4.6 Cultuurhistorie	47
4.7 Molenbiotoop	48
4.8 Duurzaamheid	49
5 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Toelichting	51
5.3 Verbeelding	51
5.4 Planregels	51
5.5 Wijze van bestemmen	52
6 Economische uitvoerbaarheid	55
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1 Algemeen	57
7.2 Overleg en inspraak	57

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Alkemade heeft op 13 september 2005 het bestemmingsplan De Baan en Sotaweg vastgesteld, op 17 december 2007 gevolgd door een correctieve herziening. Het is een wettelijke plicht om bestemmingsplannen te herzien binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Dit is de directe aanleiding om het bestemmingsplan te herzien maar levert meteen een mogelijkheid op om het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige situatie en wensen.

Daarnaast biedt deze herziening de mogelijkheid om, onder andere, de feitelijke situatie, de wensen en het actuele beleidskader, zoals de op 12 februari 2015 vastgestelde Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025 en de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland mee te nemen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente Kaag en Braassem een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld, die de gemeenteraad op 6 juli 2015 heeft vastgesteld. De NvU geeft de kaders en randvoorwaarden voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

De NvU geeft voor het bestemmingsplan als doel mee dat deze duidelijkheid moet bieden aan de aanwezige bedrijven en andere gebruikers van het plangebied. Dit gebeurt door ruimtelijke (on)mogelijkheden te verankeren wat betreft voorzetting van bedrijfsvoering, toegestane typen bedrijfsvoering, uitbreidingsmogelijkheden maar ook wat betreft de aanwezige niet-agrarische functies in het gebied.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Roelofarendsveen (Sotaweg) en ten westen van de kern Oude Wetering (De Baan) en maakt onderdeel uit van de Gogerpolder. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Ringvaart, in het oosten en zuiden door de uitbreidingswijken van Oude Wetering respectievelijk Roelofarendsveen en in het westen door het bedrijventerrein De Lasso. Het gebied is grotendeels in gebruik voor glastuinbouw, maar ook voor een aanzienlijk deel voor onderzoek verbonden aan NAKtuinbouw dat gelegen is aan de Sotaweg. Aan de noordzijde is tussen het glastuinbouwgebied en de Ringvaart een dijk waar onder andere een molen op is gesitueerd. Het plangebied is circa 85 ha groot. Op de onderstaande kaart is met rood het betreffende plangebied globaal aangegeven:



Begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Doel bestemmingsplan

Op dit moment gelden in het plangebied zowel het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' alsmede het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening De Baan en Sotaweg'. Beide plannen zijn inmiddels gedateerd en dienen mede daardoor vervangen te worden. Het doel van deze actualisatie is dat er voor het gebied één duidelijke, eenduidige en actuele bestemmingsregeling wordt opgezet.

De Nota van Uitgangspunten geeft voor het bestemmingsplan als doel mee dat deze duidelijkheid moet bieden aan de aanwezige bedrijven en andere gebruikers van het plangebied. Dit gebeurt door ruimtelijke (on)mogelijkheden te verankeren wat betreft voorzetting van bedrijfsvoering, toegestane typen bedrijfsvoering, uitbreidingsmogelijkheden maar ook wat betreft de aanwezige niet-agrarische functies in het gebied.

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Gogerpolder is in 1715 ontstaan na uitveening en droogmaking, nadat de polder eerder was afgesplitst van de Grote Veenderpolder. De Gogerpolder is dus een droogmakerij, ontstaan nadat de afgegraven venen drooggemalen werden. Het niveauverschil tussen de polder en het aangrenzende bovenland is tamelijk groot, waardoor de dijken rondom de polder fors aandoen. In de Tweede Wereldoorlog is de Gogerpolder onder water gezet. Na afloop van de oorlog is de polder door de Googermolen op de Molendijk weer drooggemalen.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke inrichting van de Gogerpolder is sterk gestuurd door de wijze van vervening. De polder heeft een regelmatige verkavelingsstructuur van stroken die de breedte van de percelen (30 tot 50 m), alsmede de richting daarvan, sterk heeft bepaald. De 'veenweidestructuur' haaks op de ontsluitingswegen De Baan en Sotaweg is tegenwoordig in het plangebied nog erg duidelijk herkenbaar. De diepte van de percelen wordt voornamelijk bepaald door de wegen De Baan en de Sotaweg aan de voorzijde en de centraal in het plangebied gelegen hoofdwaterring aan de achterzijde. Bestaande kassen zijn door de verhouding tussen breedte en diepte van de percelen veelal in een oost-westelijke richting gelegen. Smalle waterlopen scheiden in de meeste gevallen de percelen. Incidenteel zijn er dwarssloten gedempt zodat er kassen met een breedte van meer dan 80 m zijn ontstaan. Dit is een zeer gewenste breedte voor een moderne bedrijfsvoering.

De gronden in het plangebied worden voor het overgrote deel in beslag genomen door glastuinbouw. In het plangebied zijn circa 23 glastuinbouwbedrijven gevestigd die zich vooral bezig houden met snijbloemen. In totaal is er circa 25,5 ha aan kassen en circa 4,4 ha aan schuren aanwezig. Een deel van de schuren wordt tevens gebruikt voor het broeien van bollen. Overige teelten zijn vooral plantenteelt, potplantenteelt, heester- en boomkwekerijen. De kassen domineren door de licht afscherpende werking van de woningen het straatbeeld niet, maar geven het plangebied wel een bepaald karakter. Naast de tuinbouwkassen bevinden zich binnen het plangebied vestigingen van Naktuinbouw. Het onderzoekscentrum heeft banden met de land- en (glas)tuinbouwsector, binnen en buiten de Gogerpolder.

Ongeveer 90 % van het voor glastuinbouw of onderzoek bestemde gebied wordt ook als zodanig gebruikt. Op sommige locaties in het plangebied is sprake van de aanwezigheid van restkavels. Dit zijn (inactieve) kavels die meestal door schaalvergroting en de bijbehorende herverkaveling zijn ontstaan en waarvan de verwachting is dat ze door hun kleine omvang en ligging niet meer duurzaam c.q. rendabel gebruikt kunnen worden voor glastuinbouw.

De bebouwingslinten van (voormalige) bedrijfswoningen schermen in de meeste gevallen de kassen af van De Baan en de Sotaweg. Alle woningen zijn direct aan deze wegen gelegen. Alleen aan de westzijde van de Sotaweg zijn de woningen van de weg gescheiden door een sloot. De meeste woningen zijn in de lengterichting van de wegen gesitueerd. Alleen langs de noordelijke helft van De Baan staan de meeste woningen haaks op de weg. Op de bermen van de wegen komt beplanting voor, vooral in de vorm van een dubbele laanbeplanting. Een groot gedeelte van de (bedrijfs)woningen in het plangebied wordt bewoond door particulieren. Veelal zijn het ex-tuinders uit het gebied zelf die hun achterliggende bedrijfskavel hebben verkocht.

Het plangebied wordt ontsloten via de Sotaweg, De Baan en de Googermolenweg die alledrie via of langs een woonwijk aansluiten op de Alkemadelaan. In het verleden zijn mogelijkheden onderzocht naar een andere ontsluiting van en naar de Alkemadelaan. Vooralsnog zijn de kosten hiervan te hoog gebleken.

Binnen het plangebied worden De Baan en Sotaweg met elkaar verbonden door de Googermolenweg, die zelf geen direct structurerend element vormt binnen het plangebied. De noordelijk gelegen Molendijk met zijn Googermolen echter des te meer. Het niveauverschil tussen de polder en de dijk is namelijk ongeveer 4,0 m. Doordat De Baan en de Sotaweg haaks op de dijk gelegen zijn, zijn de Molendijk en de daarop gelegen Googermolen door hun hoogte al van veraf te zien. Het overtollige water binnen de Gogerpolder wordt via de hoofdwatgangen - waaronder de Molentocht - door het gemaal even ten westen van de Googermolen afgewaterd op het boezemwater van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

2.2 Gewenste ontwikkelingen

2.2.1 Moderne glastuinbouw

Ontwikkeling

Om te kunnen blijven concurreren met andere glastuinbouwgebieden in binnen- en buitenland dient het plangebied zich verder te ontwikkelen. Daarbij vraagt hedendaagse moderne en duurzame kassenbouw om schaalvergroting. Het is echter met de huidige kavelbreedtes van 30 à 50 m niet mogelijk de gewenste kassengrootte te realiseren en tegelijkertijd de bestaande verkavelingsstructuur te handhaven. Voor producten die geteeld worden in Roelofarendsveen zijn kavels van 2,0 tot 5,0 ha optimaal, wat gezien de diepte van de percelen een kavelbreedte van circa 80 m betekent. De verkavelingsstructuur zal dus aanpast dienen te worden om ruimte te bieden aan de huidige ontwikkelingen in de glastuinbouwsector.

De gewenste ontwikkeling heeft ook invloed op de bouwhoogte van kassen. Een maximum bouwhoogte van 7,5 m, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, voldoet niet meer aan de eisen voor moderne en duurzame glastuinbouw. Moderne glastuinbouw heeft een maximum bouwhoogte van 10,0 m nodig.

Water

Het plangebied maakt deel uit van de Gogerpolder. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in haar legger de waterstructuur vastgelegd omdat deze polder, vanwege de veengronden, een hoge waterstand kent. Als de waterstand namelijk verlaagd wordt, zullen de gronden inklinken waardoor de bodem verder zal dalen.

Ten tijde van zware regenval dient er voldoende bergingscapaciteit binnen het plangebied te zijn om het extra hemelwater op te vangen. Gelet op de reeds hoge waterstand is een tijdelijke verhoging van het peil met enkele centimeters in enkele gevallen al problematisch. De tijdelijke verhoging zal kunnen leiden tot ongewenste natte voeten bij bewoners en gebruikers. Het dempen van de dwarssloten leidt tot een afname van de bergingscapaciteit en het is daardoor voor het hoogheemraadschap niet toelaatbaar om teveel van deze sloten te dempen. Met een te brede kavel droogt het veen op waardoor de grond inklinkt en onder het waterpeil dreigt te zakken. Deze beperkingen aan het gebied en de opgave binnen het gebied ruimte te bieden aan moderne tuinbouw staan op gespannen voet met elkaar.

In het gebied bevindt zich één centraal gelegen hoofdwatgang, de Molentocht, met van daaruit vele kleine watergangen. Bij uitbreiding van een bedrijf (perceelvergroting) met kassen en schuren worden de smalle watergangen tussen de percelen vaak gedempt en is het nodig om elders in het peilgebied water te graven ter compensatie. Om uitbreiding mogelijk te maken is een adequate oplossing voor het graven van compensatiewater gewenst. Voor goede afspraken op het gebied van water is overleg met het hoogheemraadschap cruciaal. Afwatering en daarbij behorend de aanwezigheid van afvalstoffen in het afvoerwater zijn een aandachtspunt waar mogelijk collectief oplossingen gevonden kunnen worden.

Oplossing

In overleg met gemeente, provincie, enkele agrariërs en het hoogheemraadschap is gekeken wat de minimale afmetingen zijn voor de kavels om ruimte te kunnen bieden aan de gewenste moderne glastuinbouw. Daarbij heeft het hoogheemraadschap in haar beleidsregels bepaald wat de maximum kavelbreedte kan zijn zodat de veengronden niet overmatig inklinken. Het dempen van dwarssloten kan alleen mits de percelen niet breder worden dan 80 m (zie toelichting paragraaf 4.3) of als er adequate drainage-oplossingen getroffen zijn.

Aangezien alleen het hoogheemraadschap deze afweging kan maken, valt deze afweging buiten het bestemmingsplan. Ondernemers die bouwplannen ambiëren, waardoor dwarssloten gedempt zullen worden, dienen zelf bij het hoogheemraadschap de benodigde vergunningen aan te vragen.

Het dempen van sloten en het oprichten van nieuwe kassen dient, conform de regels van het hoogheemraadschap, gecompenseerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor deze compensatie omdat er wat betreft het dempen van sloten een overlap ontstaat met de Keur. Het hoogheemraadschap schrijft voor dat de demping van primaire watergangen niet is toegestaan en overige dempingen van watergangen slechts zijn toegestaan mits het waterhuishoudkundig aantoonbaar geen problemen oplevert en er sprake is van 100 % compensatie binnen hetzelfde peilvak. Ook moet bij de aanleg van verhard oppervlak (500 m² tot 10.000 m²) 15 % van de toename aan verhard oppervlak als waterberging worden gecompenseerd in hetzelfde peilvak.

Mocht er op eigen terrein niet gecompenseerd kunnen worden voor het dempen van de sloten, dan kunnen compensatiemeters gekocht worden elders in het plangebied. De Waterbank, die een convenant met het hoogheemraadschap gesloten heeft voor het plangebied, geeft de mogelijkheid extra meters oppervlaktewater binnen het peilgebied te realiseren zodat de waterbergingscapaciteit gehandhaafd blijft. Deze bank kan restkavels van onder meer agrariërs kopen om deze vervolgens af te graven en om te zetten in water. Ontwikkende agrariërs kunnen vervolgens compensatiemeters afnemen om zo te voldoen aan de compensatienorm van het hoogheemraadschap.

2.2.2 Woningen

2.2.2.1 Burgerwoning in relatie tot agrarisch bedrijven

Een reëel gevolg van de gewenste modernisering van de glastuinbouw is dat voormalige bedrijfswoningen overbodig worden en dat deze bedrijfswoningen bewoond worden als zijnde (plattelands-)woningen. Immers; als het aantal hectare per bedrijf zal stijgen zal het aantal bedrijven afnemen. Daarmee vervalt de functie van een deel van de huidige bedrijfswoningen. De aanwezigheid van een burgerwoning kan echter met zich meebrengen dat de uitbreidingsmogelijkheden, alsmede de uitoefening van het nabij liggende bedrijf, in bepaalde mate gefrustreerd en beperkt kunnen worden.

Het gebied De Baan en Sotaweg is in de provinciale structuurvisie en verordening aangewezen als glastuinbouw concentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Zoals reeds in toelichting paragraaf 2.2.1 geschetst dient schaalvergroting dan mogelijk te zijn. Deze ambitie en de hieruit volgende schaalvergroting geeft een spanningsveld tot de bedrijfswoningen, welke als gevolg van de schaalvergroting, niet meer voor de glastuinbouw noodzakelijk zijn. Uit het provinciaal overleg is gebleken dat de provincie zeer terughoudend wil omgaan met omzetting van bedrijfswoningen. Verstedelijking van het glastuinbouw gebied is strijdig met de verordening. Toevoegen van burgerwoningen leidt tot verstedelijking en kan beperkend werken voor de aanwezige bedrijven. Dergelijke ontwikkelingen zijn dan ook ongewenst.

Afstandseisen

Voorheen golden er afstandseisen voor glastuinbouwbedrijven (zoals het voormalige Besluit glastuinbouw). Deze afstandseisen zijn niet meer terug gekomen in het Activiteitenbesluit. Het idee daarachter is dat het ruimtelijke spoor (bestemmingsplan) een betere manier is om dit te regelen. Welke afstanden in de ruimtelijke afweging geschikt zijn, heeft de wetgever aan de praktijk overgelaten.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 13 september 2005 het afstandscriterium voor het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' vastgesteld op 10,0 m. Deze afstand is de grens waarbinnen glastuinbouw viel onder het oude Besluit glastuinbouw. Op deze wijze werden de bestaande glastuinbouwbedrijven niet in hun bedrijvigheid gehinderd en bleven de glastuinbouwbedrijven, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, beschermd. In aanvulling hierop is het ook wenselijk de zone waarbinnen vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd kunnen worden (4,0 m) mee te nemen. In totaal komt de aan te houden afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw daarmee op 14,0 m.

In een aanvullend advies heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat het ontstaan van 'woonlinten' voorkomen moet worden. Dit omdat de richtafstand van 14 meter voor woonlinten vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening lastig te verantwoorden is. Daarom is er in dit bestemmingsplan voor gekozen dat de omzetting van bedrijfswoningen alleen maar kan naar plattelandswoningen.

Schaalvergroting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bedrijfswoningen om te zetten in plattelandswoningen als gevolg van schaalvergroting. Deze schaalvergroting kan:

- het aanwenden van de op dat perceel aanwezige glasopstanden voor een naast of nabij liggend glastuinbouwbedrijf behelzen, of;
- het aanwenden van (delen van) dat perceel voor waterbergingsdoeleinden behelzen zodat elders een toevoeging van verharding in de vorm van extra bedrijfsbebouwing of glasopstanden mogelijk gemaakt kan worden.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan

In het plangebied is in de afgelopen jaren het gebruik van woningen voor sommige locaties al veranderd. Niet in alle gevallen is hiervoor een procedure doorlopen. Inventarisatie en onderzoek, op basis van de hiervoor vermelde richtlijnen, tijdens de planvormingsfase van onderhavig bestemmingsplan heeft geleid tot het hiernavolgende overzicht:

Adres	Was	Wordt
De Baan 3	bedrijfswoning	plattelandswoning
De Baan 64	bedrijfswoning	plattelandswoning
De Baan 66	bedrijfswoning	plattelandswoning

2.2.2.2 Hersituering woningen ten opzichte van weg

De toegenomen lengte van de vrachtwagentrailers heeft gevolgen voor draaicirkels en daarmee de maatvoering van de opritten naar de kassen toe. Van oudsher zijn de woningen veelal direct naast de opritten van de glastuinbouwbedrijven gelegen. Deze situering geeft in toenemende mate problemen in combinatie met het groter geworden vrachtverkeer. Bij sloop/nieuwbouw van de (bedrijfs)woning moet het daarom mogelijk zijn om deze woning op een andere plek binnen het bestaande lint van De Baan en Sotaweg te situeren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om (bedrijfs)woningen te hersituëren in het bestaande lint. Hierbij is het wenselijk wanneer woningen zoveel als mogelijk de woningen in eenzelfde rooilijn te zetten als de naastgelegen woningen. Niet in alle gevallen is dit wenselijk of mogelijk. Daarom is hiervoor geen specifieke bepaling opgenomen dit geeft de vrijheid om bij sloop nieuwbouw in overleg met de gemeente de rooilijn te bepalen.

2.2.2.3 Plattelandswoningen

Met ingang van 1 januari 2013 is de wet die ook wel bekend staat als de Wet 'plattelandswoningen' in werking getreden. Deze wet bevat 2 onderdelen:

- Om te beginnen wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wabo het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten;
- Het tweede element van het wetsvoorstel heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De Wet 'plattelandswoningen' regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Voor deze verruiming van de bewoningsmogelijkheden van agrarische bedrijfswoningen geldt dat er een ruimtelijk besluit van de gemeente nodig is. Hiertoe heeft het college van de gemeente Kaag en Braassem op 5 maart 2013 beleidsregels voor plattelandswoningen vastgesteld. Deze beleidsregels zijn in het voorliggende bestemmingsplan, onder meer middels een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen.

Beleidsregels

Het beleid omtrent plattelandswoningen is vormgegeven in 10 vastgestelde beleidsregels. Een overzicht, inclusief toelichting is direct hiernavolgend opgenomen.

1. Toekenning gebeurt uitsluitend op verzoek.

Voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' is een specifiek besluit nodig. Een dergelijk besluit kan enkel aangevraagd worden door personen die kunnen beschikken over de betreffende gronden. De kosten voor een benodigde planologische maatregel komen voor rekening van de aanvrager.

2. De aanduiding 'plattelandswoning' wordt uitsluitend toegekend aan reeds aanwezige en als zodanig bestemde of vergunde agrarische bedrijfswoningen. De hoofdbestemming blijft 'Agrarisch'.

Meer ruimte geeft de wet niet, de aanduiding plattelandswoning kan alleen gebruikt worden om burgerbewoning van bestaande agrarische bedrijfswoningen mogelijk te maken. De 'plattelandswoning' is geen middel om ongewenste illegale bebouwing te legaliseren. De regeling kan niet gebruikt worden voor reguliere bedrijfswoningen met bijvoorbeeld de bestemming Bedrijf, Recreatie of Horeca. Als een voormalige agrarische bedrijfswoning in een eerder stadium tot burgerwoning is ombestemd, is het ook mogelijk deze weer bij het bedrijf te betrekken en als plattelandswoning te bestemmen om zo eventuele milieubeperkingen voor het bedrijf te vermijden.

3. De aanduiding 'plattelandswoning' wordt uitsluitend toegekend indien de agrarische bedrijfswoning gebruikt zal gaan worden (of in gebruik is) als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd, of het bedrijf overgenomen wordt (is) en de werkzaamheden ter plaatse (gedeeltelijk) voortgezet worden (zijn).

De status plattelandswoning biedt enkel 'vrijstelling' ten opzichte van hinder veroorzaakt door het bijbehorende agrarische bedrijf en het bedrijf moet actief zijn. De recente bestemmingsplannen buitengebied kennen een regeling voor vervolgfuncties voor gevallen van bedrijfsbeëindiging, voorkomende regelingen zullen aangehouden moeten worden. In bepaalde gevallen ligt een reguliere bestemming 'Wonen' voor het voormalige agrarische bedrijf (en de bijbehorende agrarische bedrijfswoningen) het meest voor de hand, verschillende bestemmingsplannen kennen een wijzigingsbevoegdheid die dit mogelijk maakt. In deze gevallen moet rekening gehouden worden met 'derde' bedrijven, inclusief de 'omgekeerde werking'.

4. De 'plattelandswoning' wordt aangeduid op de plankaart (verbeelding) middels een nadere aanduiding 'plattelandswoning' (omlijning), deze aanduiding wordt getrokken rond het 'erf' dat bij de betreffende 'plattelandswoning' hoort. Bij glastuinbouwbedrijven meet een dergelijk erf maximaal 1.000 m² bij overige agrarische bedrijven is het erf maximaal 750 m² groot.

Deze regel is opgenomen om te zorgen dat plattelandswoningen op een correcte en uniforme wijze op de verbeelding weergegeven worden. De genoemde oppervlakten van de erven sluiten aan bij de oppervlakten die gelden in recente bestemmingsplannen voor vergelijkbare regelingen.

5. De bouwregels zoals die gelden voor de reguliere agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de 'plattelandswoning'. Bij het ontbreken van bouwregels voor bedrijfswoningen worden de regels van het meest actuele bestemmingsplan buitengebied of glastuinbouw gehanteerd.

Dit biedt enige flexibiliteit ten behoeve van bij- en aanbouwen zonder dat bedrijfsvoering van 'derde' bedrijven beperkt wordt. In het geval het geldende bestemmingsplan geen specifieke bijgebouwen regeling voor de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoningen kent.

6. Bij bedrijven waarbij eenmaal een 'plattelandswoning' is toegestaan worden geen nieuwe agrarische bedrijfswoningen toegestaan.

Dit is ongeacht de eventueel veranderde eigendomsverhoudingen. De eigenaar verkoopt in het betreffend geval willens en wetens een agrarische bedrijfswoning. Het mag geen sluiproute worden om een bijvoorbeeld een tweede, derde of vierde bedrijfswoning mogelijk te maken.

7. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit geldt ook voor reguliere agrarische bedrijfswoningen. Voor reeds bestemde of vergunde agrarische bedrijfswoningen is deze afweging reeds gemaakt, niet alleen ten opzichte van het bijbehorende bedrijf maar ook wat betreft woon- en leefklimaat in relatie tot 'derde' bedrijven. Er kan dus zonder verdere ruimtelijke afweging medewerking verleend worden aan het aanduiden van de woning als 'plattelandswoning'.

8. Niet bij intensieve veehouderij.

Ter plaatse van een intensieve veehouderij is de geurhinder zodanig dat een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van burgerbewoning niet aan de orde is. Op deze bedrijven wordt geen medewerking verleend aan het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan voormalige agrarische bedrijfswoningen.

9. 'Derde' bedrijven mogen niet verder dan in de bestaande situatie beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

Er zijn verschillende situaties waarbij de reeds aanwezige en als zodanig bestemde agrarische bedrijfswoningen aangemerkt kunnen worden als gevoelige bestemming op het gebied van specifieke geluids-, geur- en/of luchtkwaliteitswet- en regelgeving. Omdat de plattelandswoningen een zelfde bescherming genieten als de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoningen worden eventueel aanwezige 'derde' bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt. Voor het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' aan agrarische bedrijfswoningen is dus geen verdere inhoudelijk afweging noodzakelijk.

10. Bij twijfel moeten aanvragers de aanwezigheid van een feitelijk bijbehorend bedrijf aantonen.

De aanvrager moet aannemelijk maken dat het bijbehorende bedrijf nog steeds actief is. Dit kan aan de hand van bijvoorbeeld Kamer van Koophandelgegevens of door het overleggen van actuele 'milieu'vergunningen. Aanvrager kan er ook voor kiezen een en ander aan te tonen middels een agrarisch advies. Een dergelijk advies moet via de gemeente (middels een formulier) aangevraagd worden en daaraan zijn legeskosten verbonden.

Recentelijk zijn er wel de nodige uitspraken gedaan ten aanzien van plattelandswoningen. Hierbij is door de Raad van State uitgesproken dat wanneer een woning onder de Wet plattelandswoning valt en niet wordt beschermd tegen het eigen bedrijf, dit niet zonder meer betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo moeten milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit nog wel onderzocht worden. Ten aanzien van geur heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat een agrarische bedrijfswoning, die op hetzelfde perceel staat als een (intensieve) veehouderij en als burgerwoning wordt gebruikt, geen bescherming toekomt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij ten aanzien van die veehouderij.

Bij de toetsing tot omzetting van een bedrijfswoning tot plattelandswoning zal rekening gehouden moeten worden met de uitspraken van de Raad van State.

2.2.3 Nevenactiviteiten

Van oudsher zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten die zich verhouden tot de primaire agrarische functie.

Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied over het algemeen worden versterkt.

Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen en de agrariër zo in staat stellen om de agrarische activiteiten (de kernactiviteiten) voort te zetten. De primaire bedrijfsvoering blijft echter de agrarische tak. De nevenactiviteiten dienen daardoor ruimtelijk ondergeschikt te zijn. Ondergeschiktheid op basis van de bedrijfseconomische situatie is ruimtelijk niet van belang en hoort derhalve niet thuis in een bestemmingsplan.

Gelet op de doelstelling van het voorliggende plan om het plangebied te ontwikkelen tot duurzaam glastuinbouwgebied zullen de nevenactiviteiten in hoofdzaak gerelateerd moeten zijn aan de (glas)tuinbouw. Hierbij versterken de nevenactiviteiten het agrarische karakter van het gebied. In tegenstelling tot het glastuinbouwgebied Geestweg - Floraweg, ook in de gemeente Kaag en Braassem, zijn er in het plangebied slechts beperkte mogelijkheden voor recreatieve invullingen, hierbij moet primair gedacht worden aan dagrecreatieve activiteiten. De nevenactiviteiten mogen niet leiden tot schade aan de belangen van derden. Concreet kan dit o.a. betekenen dat (de bedrijfsvoering op) naastliggende percelen geen hinder mag ondervinden van geparkeerde auto's, ongenode gasten of geluidsoverlast.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven. Daarmee maakt het plan Nederland concurrerender. Het Rijk acht de Greenports in Nederland van groot belang voor de ontwikkeling van Nederland in de toekomst. Ondersteuning van deze Greenports door kaders te bieden voor modernisering van de glastuinbouw in het plangebied is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De "ladder" heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Deze beoogt daarbij een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder van duurzame ontwikkeling vraagt van gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van het bestaande stedelijk gebied te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame structuur met een beperkt aantal sterke locaties nagestreefd, wordt leegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met de schaarse ruimte.

Het geldende bestemmingsplan maakt verdere modernisering van het glastuinbouwgebied niet mogelijk. Om als glastuinbouwgebied en -bedrijven te kunnen blijven concurreren met andere gebieden zal modernisering mogelijk gemaakt moeten worden. De ondernemers, de gemeente en de provincie zien deze modernisering graag tot stand komen. Hiermee is de vraag aangetoond.

De modernisering vindt plaats binnen het bestaande gebied. Er is geen verdere uitleg van glastuinbouw. Bestaande bebouwing zal niet kunnen worden hergebruikt, omdat deze gebouwen te klein en te laag zijn voor een gewenste schaa sprong. Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik als glastuinbouwgebied. Hierdoor is de benodigde infrastructuur reeds aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Aanvullend kan betoogd worden dat de verdere intensivering van glastuinbouw niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is als stedelijke ontwikkeling gedefinieerd een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Glastuinbouw ansich valt hier niet onder.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een beperkte recreatieve verbreding in de vorm van wandelpaden en bijvoorbeeld een rustpunt voor fietsers.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In het plangebied zelf zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit.

Vier rode draden

Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Greenport en glastuinbouw

Het plangebied maakt volgens de kaart 'Logistiek systeem van mainport en greenports' onderdeel uit van de 'Greenport Aalsmeer' en is aangeduid als 'glastuinbouwgebied'.

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervaanging van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Elke greenport is anders. De ruimtelijk-economische en logistieke opgaven per gebied vragen daarom om maatwerk. De provincie stapt af van een uniforme aanpak voor de greenports en stapt over naar een programmatische aanpak per greenport.

De greenport Aalsmeer ligt deels in de provincie Noord-Holland, maar strekt zich uit tot de Zuid-Hollandse gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop. De greenport Aalsmeer is vooral gericht op Schiphol. De ambitie van de greenport en de provincie is behoud van voldoende en passende ruimte voor alle activiteiten van het sierteeltcluster, modernisering van verouderde glasgebieden en concentratie van verspreid glas met ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde.

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst. De relevante richtpunten voor het plangebied zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De aan te houden afstanden tussen burgerwoningen en glastuinbouwbedrijven is in dit bestemmingsplan gezet op 10,0 m vermeerderd met 4,0 m in verband met vergunningsvrij bouwen. Dit is in aansluiting op de oude regeling, waarbinnen ook rekening werd gehouden met de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen (zie toelichting paragraaf 2.2.2.1). Daarnaast is het zo dat de toegenomen lengte van de vrachtwagentrailers gevolgen heeft voor draaicirkels en daarmee de maatvoering van de opritten naar de kassen toe. Van oudsher zijn de woningen veelal direct naast de opritten van de glastuinbouwbedrijven gelegen. Deze situering geeft in toenemende mate problemen in combinatie met het groter geworden vrachtverkeer. Bij sloop/nieuwbouw van de (bedrijfs)woning moet het daarom mogelijk zijn om deze woning op een andere plek binnen het bestaande lint van De Baan en Sotaweg te situeren. De grotere afstand tot de weg zorgt daarmee juist voor een betere bereikbaarheid van de glastuinbouwbedrijven (zie toelichting paragraaf 2.2.2.2).

Molenbiotoop

Molens en landgoederen vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Daarbij gaat het niet alleen om het monument op zich maar ook om zijn omgeving en ensemblewaarde. Hiervoor zijn in de Verordening ruimte planologische beschermingszones (zogenoemde biotopen) opgenomen. De Googermolen is op de kaart 'Cultureel erfgoed' voorzien van de aanduiding 'molenbiotoop'. Deze ligt deels over het plangebied en zal in de regels van dit bestemmingsplan worden verankerd.

Waterkering

Op de kaart 'Waterveiligheid' is de Molendijk aangeduid als 'regionale waterkering'. Deze waterkerende functie is in de regels verankerd. Dijken (zowel de primaire als regionale keringen) zijn echter meer dan civieltechnische waterkeringen. Historisch vormen ze veelal de basis voor occupatie en ontsluiting en daarmee verbinden ze stad, dorp en land. Ze geven reliëf aan het vlakke land, bieden zicht op land en water en dragen zo bij aan de identiteit en kwaliteit van het Zuid-Hollandse landschap. Dijken bepalen in hoge mate de kwaliteiten van het rivierdeltalandschap en het veenlandschap. Kenmerkend is daarbij het verschil tussen het zuidwestelijk deel van de provincie met overwegend onbebouwde dijken en het oostelijk deel met overwegend bebouwde dijken.

De provincie vindt een waterrobuuste inrichting in het bijzonder van belang bij potentiële knelpunten in het verder versterken van waterkeringen. Met name in het oostelijk deel van de provincie lopen de mogelijkheden van dijkversterking tegen grenzen aan, door slappe veenbodems en bestaande, soms cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Bodemgebruik

Op de kaart 'Bodemgebruik' is het plangebied aangeduid als 'ambitiegebied bodemenergie'. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel duurzame energie uit de bodem (aardwarmte en warmte-koudeopslag). De provincie wil een betere benutting van de potenties van bodemenergie door bovengrondse functies en ondergrondse potenties beter op elkaar af te stemmen. In de transitie naar een meer duurzame energievoorziening kunnen de mogelijkheden van de bodem en ondergrond een belangrijke rol vervullen voor zowel de winning van aardwarmte als energieopslag (hogere temperatuur-opslag en warmte-koudeopslag). Daartoe wordt de vraag naar energie en het aanbod vanuit het opslag- en winningspotentieel van de ondergrond onderling beter op elkaar afgestemd, onder meer in het kader van gebiedsontwikkeling. De provincie heeft voor een optimale benutting van warmte-koudeopslag (WKO) een ambitiegebied bodemenergie vastgesteld in het Toetsingskader Vergunningverlening bodemenergie (2011). De provincie stimuleert dat in deze gebieden de potenties van bodemenergie optimaal worden benut door middel van een integrale afweging in afstemming met bovengrondse en andere ondergrondse functies in een Bodemenergieplan, waarbij bij voorkeur ook de mogelijkheden van aardwarmtewinning worden betrokken. Als resultante van een integrale afweging wordt een open WKO-systeem in het eerste watervoerend pakket mogelijk.

Gietwatervoorziening in greenports

De provincie heeft een voorkeur voor het zoeken naar duurzame oplossingen voor gietwatervoorziening in de glastuinbouw en boomteelt, bijvoorbeeld door berging van zoet (hemel-) water in de ondergrond, in plaats van het onttrekken van zout grondwater in combinatie met het lozen van het brijnresidu (zout afvalwater) in de ondergrond.

Ondergrondse opslag van zoetwater in het eerste watervoerend pakket heeft in de greenports prioriteit boven andere gebruiksvormen in de ondergrond. Van deze prioritering kan worden afgeweken als in een door de gemeente vastgesteld plan een integrale afweging heeft plaatsgevonden van ondergrondse en bovengrondse belangen en in dat plan ruimte wordt gecreëerd voor een andere functie in het eerste watervoerend pakket, bijvoorbeeld warmte-koudeopslag.

Deze keuze is gemaakt omdat de kapitaalintensieve teelten in de greenports hoge eisen stellen aan de kwaliteit en leveringszekerheid van gietwater. De overheid blijft zich inspannen om de greenports, net als andere functies, te voorzien van voldoende zoetwater, maar kan hiervoor geen garanties geven. De sector zal zelf op tijd met besparingen en innovaties moeten anticiperen op mogelijke situaties van minder zoetwater in de toekomst. Ondergrondse wateropslag biedt hiervoor goede kansen.

3.2.2 Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden alle voor het plangebied relevante deelkaarten besproken en de relevante richtpunten weergegeven:

Laag van de ondergrond: 'Veencomplex - oude zeeklei'

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

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Planspecifiek

In de beleidsregels van het waterschap is geborgd dat er geen ernstige verstoringen optreden in de waterhuishouding in het plangebied. Zie verder toelichting paragraaf 4.3.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'Droogmakerij (klei)'

Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling.

Richtpunten:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of - vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.

Planspecifiek

De droogmakerij, de randen en het hoogteverschil blijven beleefbaar in en om het plangebied. Hier treedt geen verandering op in vergelijking met de huidige situatie.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'Lint'

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden. In het plangebied is alleen het polderlint relevant;

- Polderlint: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Planspecifiek

Door de afstand die aangehouden moet worden tot de (bedrijfs)woningen blijven de linten aan De Baan en de Sotaweg als zodanig gehandhaafd en behouden de linten hun eigen gezicht.

Laag van de stedelijke occupatie: 'Glastuinbouwgebieden'

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Richtpunten:

- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Planspecifiek

De kassen worden binnen de strokenverkaveling gerealiseerd, waarbij rekening gehouden wordt met de waterhuishouding. Wel bestaat de mogelijkheid om binnen bepaalde kaders dwarssloten te dempen en bredere stroken te maken om een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk te maken. Zie verder toelichting paragraaf 2.2.

In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt het integrale gebiedsprofiel besproken dat is afgeleid van de hiervoor behandelde kaarten.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Begin 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten vormt het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit verschillende elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij als herkenbare eenheid', 'linten blijven linten' en 'werkgebieden met karakter' van toepassing.

Droogmakerij als herkenbare eenheid: 'droogmakerij met klei in de ondergrond'

De droogmakerijen zijn ontstaan door drooglegging van natuurlijke meren en verveningen. Ze kennen een duidelijke begrenzing door een ringdijk, met in de teen van de dijk een ringsloot en aan de buitenzijde van de dijk een ringvaart of oude hoge oeverlanden. Droogmakerijen worden gekenmerkt door weidse panorama's en markante hoogteverschillen tussen droogmakerij en omringend land.

Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving: 4,0 tot 6,0 m onder zeeniveau. De droogmakerijen hebben een kenmerkend rationeel verkavelingspatroon met een aangelegd watersysteem met hoofdtochten en een gemaal. De kavels zijn veelal van gelijke grootte maar per polder verschillend in maat en oriëntatie. Verschillen tussen de droogmakerijen zijn te herleiden tot de technieken die werden toegepast voor de drooglegging; molens, stoomgemalen of later elektrische gemalen en het verschil in ondergrond.

Ontwikkeling

Door de rationele verkaveling en grote landschapsschaal zijn de droogmakerijen nu en in de toekomst een goede vestigingsplaats voor de agrarische sector. De waterhuishouding kan echter op sommige plekken een beperkende factor worden. De zichtbaarheid van ingrepen in de droogmakerijen is groot, waardoor dorps- of bedrijfs- en glastuinbouwontwikkelingen meteen opvallen.

Ambitie

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- Respecteren en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap; kavelstructuur, wegen, waterlopen en de molens. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen de bestaande ruimtelijke eenheden van de droogmakerijen de leidraad. Versnippering van de ruimtelijke eenheid wordt voorkomen door droogmakerijen als geheel te behandelen: bijvoorbeeld door per polder prioriteit te geven aan landschapsbehoud, integrale landschapsvernieuwing of waterberging;
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders;
- Er is ruimte voor nieuwe functies, mits deze (tevens) bijdragen aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid;
- De landbouw is drager van de landschappelijke kwaliteiten. Schaalvergroting is passend bij deze droogmakerijen. Behoud van de eenvoudige, rechte structuur van de polderwegen haaks op de hoofdontsluiting is wenselijk.

Linten blijven linten: 'veenlint (in onverveend veenweide)'

De bewoning in het Hollands Plassengebied bestaat grotendeels uit langgerekte bebouwingslinten met woon- en werkfuncties langs water, wegen of dijken en met een sterke relatie met het omliggend landschap. Elk lint bezit een eigen kenmerkend karakter. Aan de voorzijde van de lintbebouwing bevindt zich de hoofdontsluiting, aan de achterzijde het 'landschap'. In de loop der tijd zijn de linten verdicht. Soms zijn er nieuwe woonwijken, kassen of industrieterreinen achter verzezen. Veel linten zijn daardoor (gedeeltelijk) in latere bebouwing opgegaan (ingesloten linten). Door deze ontwikkeling is er een duidelijk verschil in transparantie van de linten: waar vanuit sommige linten het omliggende landschap goed te ervaren is, zijn andere linten dichtgegroeid of naar binnen gekeerd.

De linten kennen allemaal een eigen ritmiek van bebouwing en beplanting en de richting waarop de bebouwing staat ten opzichte van de weg of watergang. Meestal staat de bebouwing loodrecht op de weg, maar soms ook onder een hoek. De cohesie tussen weg en bebouwing, en tussen bebouwing onderling verschilt per lint. Het ene lint heeft boerenerven op een grotere afstand liggen (boerenervenlint), bij het andere liggen de woningen dicht op de weg (veenlint of dijklint).

Ontwikkeling

Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, agrarische activiteiten of bedrijfsruimte. Hierbij moet gedacht worden aan bedrijfsbeëindiging, maar soms ook nieuwvestiging van agrariërs. In dit veranderingsproces blijft in sommige gevallen de bebouwing gehandhaafd, maar verandert de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing door sloop / nieuwbouw of wordt bebouwing toegevoegd. Nieuwbouw heeft tot gevolg dat een lint verdicht, verbreed of verlengd wordt of de schaal van de bebouwing verandert.

Het gebiedsprofiel stelt over de bebouwing aan De Baan en de Sotaweg dat linten linten moeten blijven. De linten blijven als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied aanwezig. Concreet betekent dit dat:

- linten hun lineaire karakter behouden, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend zijn bij nieuwe ontwikkelingen.

De linten aan De Baan en de Sotaweg zijn veenlinten. Ze hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. Dit biedt ruimte voor differentiatie dan wel verbreding van het profiel. In het gebiedsprofiel Hollandse Plassen stelt de provincie de volgende ambitie bij ontwikkelingen in en van deze veenlinten:

Ambitie

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- doorzichten op het achterland;
- bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
- grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Werkgebieden met karakter: 'glastuinbouw'

In het Hollands Plassengebied bevinden zich grosso modo vijf soorten werkgebieden: bedrijventerreinen, kantoorgebieden, glastuinbouwgebieden en watergebonden bedrijven die gespecialiseerd zijn in botenbouw of overslag.

Verscheidende dorpen zijn vanuit een klein, 'dun' tuinbouwlint uitgegroeid tot dorp met grote uitbreidingsgebieden in de vorm van kassen. Een bijkomend effect van glastuinbouw is de uitstraling van licht. Onder andere bij Roelofarendsveen aan de snelweg en op andere plekken verspreid door het gebied, liggen voornamelijk gemengde bedrijventerreinen. De inrichting van de (gemengde) bedrijventerreinen is vaak autonoom ten opzichte van de omgeving en het onderliggend landschap. Bedrijventerreinen hebben vooral een functionele relatie met infrastructurele lijnen.

Ontwikkeling

In de glastuinbouw is de ontwikkeling verschillend per locatie. De nabijheid van Aalsmeer en Schiphol betekent dat er voor de glastuinbouw en de bollensector een duurzame toekomst mogelijk is. Innovatieve technieken kunnen een bijdrage leveren aan het combineren van glastuinbouw met water- en duurzaamheidsopgaves

Ambitie

- Ontwikkelingen in de glastuinbouw dragen bij aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functionele opzet;
- De ontwikkelingen zijn gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen en met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren;
- Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst;
- Het is gewenst het harde contrast tussen glas en omgeving (gras) te verminderen.

Planspecifiek

De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie is leidend voor de regelgeving van dit bestemmingsplan. Deze opgave laat zich niet altijd verenigen met de bovengestelde ambities. In het plan is op beperkte wijze voorzien in deze ambities. Door de verkeersstructuur en de hoofdwaterstructuur vast te leggen in het bestemmingsplan blijft het ordeningsprincipe en de ontwikkelingsgeschiedenis in tact en herkenbaar. De bestaande watergangen, kavelrichtingen en profielen en korrels zullen veelal behouden blijven omdat een totale gebiedsverandering economisch niet uitvoerbaar is. De ambities rondom de werkgebieden passen deels binnen dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de beschreven ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op de waterproblematiek en bestemmingslegging van verkeer en hoofdwaterstructuur zullen de ontwikkelingen zich overwegend moeten voegen naar de landschappelijke structuren. De hoeveelheid oppervlaktewater in het peilgebied zal minimaal gelijk blijven door de regels van het hoogheemraadschap. Hiermee wordt gedeeltelijk voorzien in de gewenste dooradering. De aanpassing van het harde contrast valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

3.2.4 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Glastuinbouw

Op kaart 3 'Teeltgebieden' is het plangebied aangeduid als 'glastuinbouwgebied'. In artikel 2.1.5 is in lid 1 opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven toestaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Het gaat om een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt. Onder 'kweken' wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorgen. Onder 'licht' wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke en/of kunstmatige bron. De term 'in overwegende mate' geeft aan dat het grootste deel van het bedrijf ingericht moet zijn op kweek. De verhouding kweekoppervlak (kassen, kweek onder kunstlicht etc.) en overige bebouwing wordt door de gemeente vastgelegd in het bestemmingsplan. Als richtwaarde geldt een percentage van 15 % voor overige bebouwing. Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15 % bebouwing toelaatbaar kan zijn. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om tot maximaal 50 % van het betrokken perceel te bebouwen met bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen om bollenbroeierijen de mogelijkheid te geven om volgens de laatste technieken te broeien.

Uitgangspunt is dat bedrijven die gerelateerd zijn aan de greenport maar geen of minder kweekoppervlak hebben dan glastuinbouwbedrijven, zich vestigen op een (agrogerelateerd) bedrijventerrein. Er kan blijkens lid 2 alleen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland bij uitzondering een bedrijf toegelaten worden dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten, voor zover aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Voor het plangebied geldt deze uitzondering dus niet.

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen onderhavig glastuinbouwgebied is in lid 3 een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over glastuinbouwgebied in de verordening.

Molenbiotoop

Op kaart 9 'Cultureel erfgoed' is een deel van het plangebied aangeduid als 'molenbiotoop'. In artikel 2.3.5 is voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting om de vrije windvang en de zichtbaarheid van de molens te garanderen. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals de Googermolen, is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor een molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere –soms conflicterende– belangen die daar een rol spelen. Glastuinbouwgebieden zoals het plangebied vallen op de 'illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 2014 Zuid-Holland' buiten het BSD.

In lid 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

Waterveiligheid

Op kaart 11 'Waterveiligheid' is de Molendijk aangeduid als 'regionale waterkering'. Waterveiligheid is een provinciaal belang. In deze verordening zijn daarom regels opgenomen voor de bescherming van

regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de Verordening ruimte 2014 opgesteld.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025

De Stuurgroep GreenportAalsmeer heeft donderdag 12 februari 2015 de Ruimtelijke visie voor de sierteelt regio Aalsmeer vastgesteld. De GreenportAalsmeer is het handelscentrum voor de sierteelt in de wereld met de grootste veilinglocatie en vele sterke groothandels, import- en exportbedrijven. Met een sterke focus op een goed georganiseerde logistiek. Er is synergie tussen de teelt, de handel en de uitgangsmateriaalbedrijven. Deze bedrijven en instellingen profiteren van elkaars aanwezigheid.

Vanuit haar ambitie om die hele keten van zaadje tot vaas te huisvesten, is het een noodzaak voor de GreenportAalsmeer om een belangrijke schakel te behouden: de productie. Om dat te doen is planologische duidelijkheid met de koppeling aan duurzaamheidsmaatregelen van belang voor huidige en toekomstige investeringsbeslissingen.

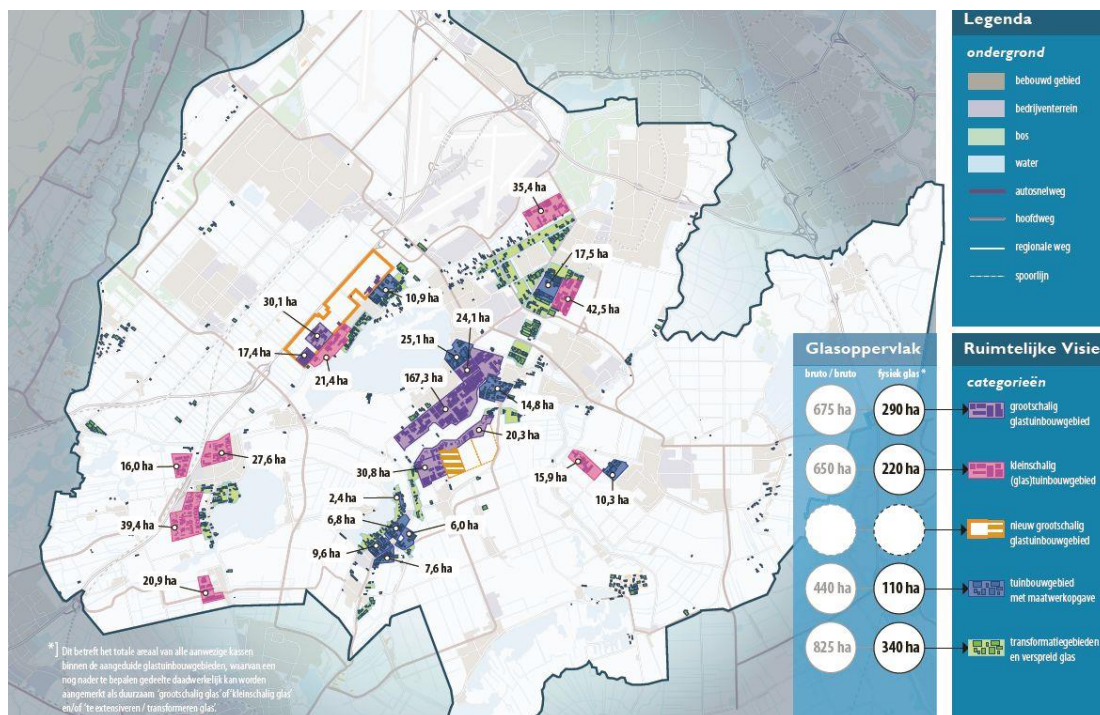
Deze ruimtelijke visie is gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van de glastuinbouw-productiebedrijven in de GreenportAalsmeer van 2015 tot 2025. De uitgangspunten van deze visie zullen worden vertaald in een uitvoeringsagenda en verankerd in het ruimtelijke en economische beleid van provincies en gemeenten binnen de Greenport. Ook richting het Rijk en Brussel laat de Greenport zien waar ze op in wil zetten. De GreenportAalsmeer wil hiermee sturen op de kansen en samenwerken in de opgave.

De kern van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025 is als volgt geformuleerd:

1. De GreenportAalsmeer wil inzetten op de kansen:
 - a. Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen.
 - b. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal.
 - c. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie.
 - d. Inzetten op duurzaamheid: CO₂ en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).
2. De GreenportAalsmeer gaat samenwerken aan de opgave:
 - a. Er is te veel (verouderd) glasareaal. Dat verouderde aanbod wil de GreenportAalsmeer de komende tien jaar zoveel mogelijk transformeren.
 - b. Eigenaren van verouderd glasareaal zijn de eerste probleemhouders. Afbboekingen zullen noodzakelijk zijn. De samenwerkende partijen binnen de GreenportAalsmeer spelen een faciliterende rol.
 - c. Een regionale aanpak in de transformatie van verouderd glasareaal is van belang.
 - d. Door de gerichte en flexibele inzet van een regionale instrumentenkoffer, benutten bedrijfsleven en overheid kansen om gedoseerd en gefaseerd verouderd glasareaal van de markt te halen.

In de Glasmonitor van de GreenportAalsmeer zijn ongeveer 40 glastuinbouwgebieden opgenomen. Deze gebieden zijn in te delen in categorieën waarmee ingezet kan worden op het verzilveren van de kansen en gebieden die onderdeel zijn van de opgave. De indeling is uitgewerkt aan de hand van vijf gebiedscategorieën. Per categorie ontstaat een ontwikkel- en investeringsperspectief. Deze categorieën zijn:

1. Bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied;
2. Bestaand kleinschalig (glas)-tuinbouwgebied (specialistische telt en niche producten);
3. Nieuw grootschalig glastuinbouwgebied;
4. Tuinbouwgebieden met maatwerkopgave;
5. Transformatiegebieden en verspreid glas.



Visiekaart Ruimte Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025

Het plangebied valt volgens de visiekaart binnen categorie 2: 'bestaand kleinschalig (glas)tuinbouwgebied'. Deze gebieden zijn kleiner dan 100 ha. Ze hebben als glasgebied veel kenmerken van categorie 1. In het algemeen zijn in deze gebieden moderne glastuinbouwbedrijven gevestigd, met hier en daar ook enkele kleinschalige en/of verouderde bedrijven.

Sommige gebieden worden gekenmerkt door een combinatie van glas met vollegrondsteelten of bijvoorbeeld bollenbroeierijen. Er zullen op punten slagen nodig zijn om deze gebieden toekomstbestendig te maken. Dat kan herstructurering van het glas zelf, of een andere ingreep zijn. De gebieden zijn over het algemeen goed ontsloten, op punten is er ruimte voor verbetering in de ontsluiting. Er is nog ruimte voor nieuwe ontwikkeling in deze categorie. Door herstructurering is in deze gebieden nog teeltareaal te winnen.

Deze gebieden zijn vaak te klein om over te gaan op grootschalige voorzieningen voor duurzaamheid. Er zal gezocht worden naar andere slimme combinaties.

Per categorie is tevens een 'voorbeeld' instrumentenkoffer samengesteld. Voor categorie 2 'bestaand kleinschalig (glas)tuinbouwgebied' is aangegeven dat ze onmisbaar zijn voor het volledige aanbod van het handelscentrum. Deze gebieden moeten daarom planologisch worden beschermd. Om functiemenging te voorkomen, is het zaak dat wordt gehandhaafd op deze functies. Lokale duurzame investeringen, zoals bijvoorbeeld energiecombinaties tussen bedrijven, worden gestimuleerd (ook lokale combinatie met woningen is mogelijk). Om een goede verbinding te houden met het handelscentrum is goede infrastructuur een belangrijk aandachtspunt.

In het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan is een amendement aangenomen waarin is aangegeven dat het plan voor een groot gedeelte zal voldoen aan de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. De visie geeft namelijk geen ruimte voor tuinbouw gerelateerde bedrijven terwijl de gemeenteraad deze ruimte wel wil geven.

3.3.2 Partiële Herziening Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Eerste partiële herziening Regionale Structuurvisie is een intergemeentelijk samenwerkingsproject. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020

Holland Rijnland vastgesteld. Op 1 april 2010 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast.

De RSV verankert afspraken en is het uitgangspunt voor regionale en lokale plannen. Het vormt een bijdrage van Holland-Rijnland voor de toekomstige Provinciale structuurvisie en de basis voor de actieve samenwerking tussen de regiogemeenten. De visie tracht zoveel als mogelijk de uitzonderlijke identiteit en het samenspel tussen stad en land (waar mogelijk) te behouden en te versterken. Holland-Rijnland heeft de volgende ambities:

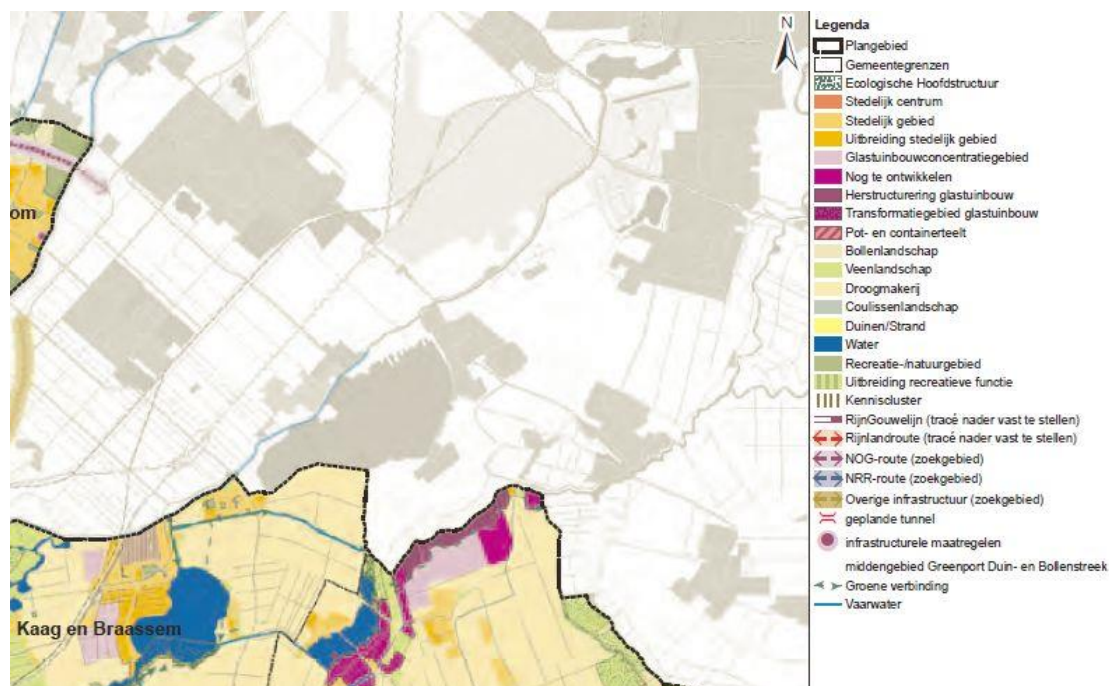
- Holland Rijnland moet een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat die zijn inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare uiteenlopende en goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt;
- Holland Rijnland onderscheidt zich in de Randstad en draagt bij aan de internationale positionering van de Randstad, waardoor de regio een toegevoegde waarde heeft op het gebied van landschap, woonmilieus en economie.

Bovenstaande ambities vormen een leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de visie uit van:

- de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken als uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van de regio;
- een aantrekkelijk en toegankelijk Veenweide- en Plassengebied;
- een breed scala aan recreatieve en toeristische mogelijkheden.

Planspecifiek

Het plangebied is in de regionale structuurvisie aangeduid als glastuinbouwconcentratiegebied en kenniscluster.



Uitsnede visiekaart

Het gebied is daarmee aangewezen als duurzaam concentratiegebieden voor de glastuinbouw en er is ruimte voor de vestiging van aan de tuinbouw gelieerde onderzoekscentra. De sleutel voor de toekomst van de glastuinbouw in Kaag en Braassem ligt in modernisering van de bestaande gebieden, uitbreiding met nieuwe ruimte en verbreding van activiteiten. Gelet op de relatie met de Greenport Aalsmeer is

uitbreiding van het kassengebied kansrijk te noemen. Er is gelegenheid voor structuurversterking en -verbreding, met inbegrip van ruimte voor nieuwe bedrijven.

Onderhavig plan biedt ruimte voor modernisering en uitbreiding van activiteiten. Daarmee is het bestemmingsplan passend binnen de kaders van de RSV.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling tot het jaar 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen. Wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus;
2. delen verantwoordelijkheid. De gemeente neemt niet meer zelf initiatief maar faciliteert;
3. verschil tussen groei- en groenkernen. Het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundeling van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groeikernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen;
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd;
5. ontwikkeling door beheer. De focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

De glastuinbouw in Kaag en Braassem is kleinschalig. De gemeente wil in overleg met ondernemers zoeken naar nieuwe mogelijkheden om glastuinbouw een kansrijke toekomst te geven. Dit kan door thema's als duurzaamheid, kennis, intensivering, specialisatie, innovatie en onderwijs. De ondernemer krijgt ter bevordering van een gezond ondernemerschap de ruimte om (recreatieve) nevenactiviteiten te ontplooiën.

De gemeente zet zich in om de glastuinbouwgebieden in Roelofarendsveen, Nieuwe Wetering, Oude Wetering en Woubrugge nieuwe kansen en ruimte te geven. Kleine glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid kan daarbij als extra investeringsimpuls voor de bestaande glastuinbouwgebieden worden gezien. Bij nieuwbouw of herstructurering van het betreffende glastuinbouwgebied is er in het bijzonder aandacht voor duurzaamheid, ontsluiting en water. Onderhavig plan is in lijn met de MRSV 2025.

3.4.2 Notitie Handhaven Huisvesten Arbeidsmigranten

In de Notitie Handhaven Huisvesten Arbeidsmigranten in de Gemeente Kaag en Braassem (september 2008) wil de gemeente duidelijkheid scheppen hoe de arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. Het ontbreken van voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten zorgt ervoor, dat er veelal meer mensen in een pand verblijven dan toegestaan of wenselijk is. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van gebouwen die daarvoor niet bestemd zijn en waarvan niet bekend is of deze gebouwen een veilige en gezonde woonsituatie creëren.

Middels deze Notitie wordt een toetsingskader geschept dat een handvat geeft om te beoordelen of het huisvesten van arbeidsmigranten toegestaan is met betrekking tot huisvesting in het buitengebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en structurele huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor structurele huisvesting biedt de gemeente geen mogelijkheden in het buitengebied onder meer vanwege het risico op permanente bewoning. Uitgangspunt voor tijdelijke huisvesting is dat het vanuit bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Deze huisvesting kan alleen plaatsvinden tijdens piekbelastingen van niet meer dan zes aaneengesloten maanden. De huisvesting zal door logies in bestaande bedrijfswoningen moeten plaatsvinden.

Planspecifiek

Een afwijking voor het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als tijdelijk logiesverblijf voor arbeidsmigranten voor niet langer dan zes aaneengesloten maanden is opgenomen in deze bestemmingsregeling.

3.4.3 Notitie Beroep aan huis

In november 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Beroep aan huis in gemeente Kaag en Braassem' vastgesteld. Aanleiding voor deze notitie is de fusie van de gemeenten Alkemade en Jacobswoude in 2009 waarbij er nog geen geharmoniseerde regeling bestond over beroep aan huis voor de nieuwe gemeente. Daarbij is rechtsongelijkheid een aanleiding; afhankelijk van het woonadres is het vestigen van beroep aan huis bij recht, na ontheffing of in zijn geheel niet toegestaan. Tenslotte is de gemeente Kaag en Braassem een ondernemende gemeente die er naar streeft ondernemerschap te stimuleren en daar voor ruimte te bieden door ruimhartig beleid vast te stellen.

Onder een beroep aan huis wordt een dienstverlenend beroep verstaan dat in de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt. Het betreft hier alleen de woningen die bestemd zijn als 'Wonen', dat wil zeggen dat er geen mogelijkheden worden geboden voor beroep aan huis bij bedrijfswoningen. Mogelijkheden bij deze woningen worden via de nevenfunctieregeling geregeld.

Alleen een beroep aan huis is toegestaan, indien de omvang van de functie niet meer dan 40 % van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) beslaat tot een maximum van 50 m². Detailhandel, als onderdeel van het vrije beroep, is toegestaan voor zover het goederen betreft die ter plaatse zijn bewerkt en/of hersteld. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt bedrijvigheid verstaan, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. In de notitie is een lijst van aan-huis-gebonden beroepen opgenomen, deze lijst is als bijlage bij de voorliggende toelichting gevoegd.

Betekenis voor het bestemmingsplan

De regels bij de bestemming 'Wonen' maken, binnen de in de notitie gestelde kaders, een beroep aan huis mogelijk.

3.4.4 Afwijkingenbeleid

Indien bij bouwvoornemens het voorgenomen gebruik afwijkt van het bestemmingsplan zal naast de activiteit 'bouwen' de omgevingsvergunning ook verleend moeten worden voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan'. Op basis van artikel 2.12 Wabo kan voor dergelijke afwijkingen een omgevingsvergunning verleend worden. De gemeente heeft wat dit betreft een bepaalde beleidsvrijheid. Via het afwijkingenbeleid schept de gemeente heldere toetsingskaders om deze beleidsvrijheid te sturen. Dit doet de gemeente door middel van de zogenaamde kwalitatieve en kwantitatieve toets. De kwalitatieve toets draag daarbij zorg voor de haalbaarheid van het plan terwijl de kwantitatieve toets de planologische wenselijkheid zekerstelt.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het beleid is aanvullend op het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan bepaalde zaken niet regelt en het voornemen haalbaar en wenselijk is, dan kan er toch planologische medewerking aan worden gegeven. Doordat het beleid aanvullend werkt op het bestemmingsplan is er geen doorwerking in het bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente Kaag en Braassem werkt aan een herziening van het afwijkingenbeleid.

4 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

In onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage zijn de m.e.r.-beoordelingsplichtige-activiteiten beschreven. De daar beschreven activiteiten kunnen mogelijk worden gemaakt in een plan (bijvoorbeeld een structuurvisie) of worden vastgelegd in een besluit (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning). In de Wet milieubeheer is bepaald dat alleen voor besluiten een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In onderdeel D, 9 is vastgelegd dat voor glastuinbouw een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde is wanneer sprake is van de vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 ha of meer. Als 'besluit' wordt daarbij genoemd het wijzigings- of uitwerkingsplan, danwel indien dit niet aanwezig is het inpassingsplan. In onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Glastuinbouw maakt hier geen deel van uit.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het huidige glasareaal mogelijk. Deze uitbreiding is noodzakelijk voor de gewenste modernisering van de glastuinbouw. De geboden ontwikkelruimte binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is echter conform het geldende bestemmingsplan. Hierdoor is er geen sprake van planologische oppervlaktevergroting van het glasareaal maar enkel van mogelijke feitelijke toevoeging van glasareaal. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Onderzoekscentrum' is in vergelijking met het vigerend bestemmingsplan een hogere bebouwingspercentage toegestaan. Het totaal aantal nog te bebouwen grond in het totale plangebied bedraagt circa 40 ha. Dit is minder dan de 50 ha toevoeging glastuinbouwgebied waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Een m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht. Tevens zal in beide bestemmingen de bouwhoogte veranderen. De verwachting daarbij is dat door vergroting van toegestane bouwhoogtes meer meters glas zullen worden ontwikkeld. Het milieubelang bij deze toevoeging is middels onderzoek (zie toelichting paragraaf 4.2 en verder) voldoende gewaarborgd. Het verhogen van bouwhoogtes is niet genoemd in het Besluit m.e.r.. Het bevoegd gezag heeft gezien de beperkte milieueffecten besloten geen milieueffectenrapportage uit te voeren.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

De gewenste modernisatieslag van de glastuinbouw brengt mogelijke demping van sloten en graven van compensatiewater met zich mee. De bodemkwaliteit wordt bij het afgraven middels de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden gewaarborgd. Daarbij blijft de bestemming agrarisch, waardoor er geen bestemmingswijziging optreedt. Hierdoor is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Bij toekomstige omzettingen van bedrijfswoningen in plattelandswoningen dient de grondkwaliteit zodanig te zijn dat deze de bestemmingswijziging niet belemmert. Het voorliggende plan maakt deze bestemmingswijziging middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. De bodemkwaliteit bij bedrijfswoningen dient aan dezelfde voorwaarden te voldoen als de bodemkwaliteit bij reguliere woningen. De omgevingsdienst beoordeelt of het noodzakelijk is om een bodemonderzoek te verrichten.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een projectbesluit moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het plangebied is in totaal 823.511 m² (82,4 ha) groot. Hiervan is 25.025 m² (2,5 ha) bestemd als 'Verkeer', 22.138 m² (2,2 ha) als 'Water' en 32.453 m² (3,2 ha) als 'Groen'. Deze gronden kunnen niet verder verhard of bebouwd worden. Ook de gronden die vallen binnen de bestemming 'Wonen' (inclusief de Googermolen), zijnde 38.869 m² (3,9 ha), kunnen niet meer voor glastuinbouw gebruikt worden. Op de overige gronden bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch - Onderzoekscentrum' staat reeds 299.000 m² (29,9 ha.) aan bebouwing. Hierdoor kan er feitelijk gezien nog maximaal 40,6 ha gebouwd worden. Planologisch is deze oppervlakte reeds in het geldende plan mogelijk.

Voor de verkeersgeneratie van het glastuinbouwgebied zijn geen kencijfers van het CROW beschikbaar. Kencijfers gehanteerd door Provincie Noord-Brabant (bron: Oranjewoud, 25 mei 2010, Agro en Food Cluster West Brabant - Achtergrondrapportverkeersgegevens PIP, in opdracht van Provincie Noord-Brabant) lopen beperkt uiteen: 7,5 - 8,0 mvt/etmaal per bruto ha glastuinbouw. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van het hoogste: 8,0 mvt/etmaal. Uit de broncijfers blijkt dat 85 % licht verkeer is en de overige 15 % vrachtverkeer.

De NIBM-rekentool laat zien of dit plan in betekende mate of niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor zijn bovenstaande gegevens gebruikt. Voor het omrekenen van de etmaalwaarde naar een weekdaggemiddelde (input voor de rekentool) is, vanwege het ontbreken van een kencijfers, uitgegaan van de omrekenfactor van 0,91 zoals op de wegvakken van de provinciale wegen (bron: Oranjewoud, 25 mei 2010, Agro en Food Cluster West Brabant - Achtergrondrapportverkeersgegevens PIP, in opdracht van Provincie Noord-Brabant) blijkt.

Totaal plangebied:

	Norm per hectare	Aantal hectaren	Totaal aantal	Waarvan vrachtverkeer
Etmaalgemiddelde	8	40,6	325	49
Weekdag gemiddelde	7,28	idem	296	45

Tabel extra verkeersbewegingen

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		296
Aandeel vrachtverkeer		15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,85
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit voorgaande berekening met de NIBM-tool (versie 30 maart 2015) blijkt dat bij 296 extra verkeersbewegingen nog steeds sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdrage' van het extra verkeer. Een nadere onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Het bestemmen en realiseren van de glastuinbouw voldoet aan het besluit NIBM, verdere toetsing is niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het Regionaal beleidskader voor de duurzame stedenbouw.

4.2.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen, wel zijn er enkele woningen die een ander type woonbestemming krijgen, bijvoorbeeld plattelandswoningen. De aanwezige geluidsgevoelige objecten (woningen) kunnen daarnaast te maken krijgen met een toename aan verkeer wegens de uitbreiding van het glasareaal. Deze uitbreiding betreft een feitelijke uitbreiding en geen planologische oppervlaktevergroting. In toelichting paragraaf 4.2.2 is berekend dat de maximale toename 296 voertuigenbewegingen bedraagt. De toename aan verkeer kan leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

Er is daarom onderzoek (moBius consult, nr. 5125.01.rsn, d.d. augustus 2016) uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer op de woningen die een nieuw type woonbestemming (zie toelichting paragraaf 2.2.2.3 om na te gaan welke woningen dat zijn) krijgen. Uit het onderzoek blijkt dat in het algemeen sprake is van een relatief lage en acceptabele geluidsbelasting in en om het plangebied. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel blijkt dat ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg A4 en de Sotaweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ten gevolge van wegverkeer op de Sotaweg bedraagt de overschrijding maximaal 1 dB. Ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg A4 bedraagt de overschrijding maximaal 5 dB.

Uit onderzoek blijkt dat het verlagen van de geluidsbelasting door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar is. Indien voor de woningen hogere grenswaarde vastgesteld dienen te worden, dan kan hiervoor worden uitgegaan van de resultaten uit het onderzoek.

Hogere waarden procedure

Vanuit de goede ruimtelijke ordening geredeneerd, waarvan de toepassing wordt betwist, het gaat hier om een lang bestaande situatie, is niet in alle gevallen sprake van een ideale woonsituatie. Enkele woningen hebben geen geluidluwe gevel (geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde) en zijn daarom niet gunstig gelegen. Gezien de bestaande situatie, er valt niets ruimtelijk te ordenen, zal men deze feiten moeten accepteren. De Wet geluidhinder vormt hierin geen obstakel; er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen.

Mogelijke maatregelen

Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen liggen buiten de competentie van de gemeente voor zover het geluid afkomstig is van de A4 en de HSL. Gemeentelijke wegen zouden in theorie van geluidarm asfalt kunnen worden voorzien. Gezien de lichte overschrijdingen vanwege het wegverkeer op De Baan en de Sotaweg is dit echter buiten proportie. De kosten per woning zouden te hoog zijn. Eventueel kan de gemeente SMA 0/6 aanleggen op De Baan en de Sotaweg op het moment dat het wegdek aan het eind van zijn levensduur is. Op dat moment zijn de meerkosten van de aanleg ten opzichte van fijn asfalt laag. Daarmee wordt een reductie behaald van circa 1,6 dB(A). Deze maatregel valt buiten de werking van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan omvat geen strijdigheden met de Wet geluidhinder en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet strijdig op het gebied van geluid (akoestiek).

4.2.4 Milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven

komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

De uitbreiding van de glastuinbouw heeft gevolgen voor de in het gebied aanwezige gevoelige bestemmingen zoals woningen. Conform het beleid beschreven in toelichting paragraaf 2.2.2 zal er zich tussen de gevoelige bestemmingen (woningen) en glastuinbouwbedrijven een zone van 10 m moeten bevinden. Deze zone zal bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gecontroleerd door de gemeente of de regionale milieudienst.

In een eerder stadium zijn enkele bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Hiervoor zijn de benodigde planologische procedures doorlopen. De bestemming 'Wonen' is daarmee conform het huidige gebruik en de planologische situatie. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.2.5 Externe veiligheid

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

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de provinciale risicokaart geraadpleegd:



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

Risicovolle bedrijven

Uit de risicokaart blijkt alleen het zwembad aan de Lucas van Leydenlaan 2a op circa 130 m ten zuiden van het plangebied een opslag heeft van 2.000 l voor chloorbleekloog. De plaatsgebonden risicocontour van deze opslag bedraagt 0 m. Dit betekent dat de opslag geen beperking vormt op het gebied van externe veiligheid. Bovendien ligt er tussen het zwembadterrein en het plangebied een woonwijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Vervoer door buisleidingen is niet relevant omdat het plangebied buiten het invloedsgebied blijft van de buisleidingen aan de westzijde van de uitsnede van de risicokaart.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg: Rijksweg A4

Tevens blijkt uit het Basisnet Weg dat de A4 een transportroute is voor gevaarlijke stoffen. Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd: de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). De PAG is voor de A4 ter hoogte van het plangebied niet aan de orde.

De veiligheidszone heeft een breedte van 200 meter. Vanwege het wegtransport is geen sprake van een $PR=10^{-6}$ risicocontour die realisatie van objecten in het plangebied in de weg staat. Binnen de veiligheidszone worden namelijk geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt en gebouwd.

Ten zuiden van dit plangebied ligt het glastuinbouwgebied 'Geestweg en Floraweg'. Dit gebied is qua opzet, karakter en functies vergelijkbaar met het gebied 'De Baan en Sotaweg'. De omvang van het gebied is wel groter dan onderhavig plangebied. In het kader van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (2013) heeft de Omgevingsdienst West-Holland de hoogte van het groepsrisico berekend van de Rijksweg A4 ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (zie bijlagen bij toelichting). Het berekende groepsrisico lag ruim onder de oriëntatiewaarde (OW) ligt ($< 0,01 \times$ oriëntatiewaarde). De resultaten van de berekening zijn getoetst aan de omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland.

Daaruit blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie in het plangebied 'Geestweg en Floraweg' kan worden ingedeeld in Zone 4. Dit betekent dat de ontwikkelingen in het plangebied zonder meer mogelijk zijn. De verantwoording van het groepsrisico kan volstaan met de conclusie dat deze lager is dan 0,01 x oriëntatiewaarde en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied 'Geestweg en Floraweg'. Gezien de vergelijkbaarheid van beide plangebieden en de situering langs de A4 wordt voor het plangebied 'De Baan en Sotaweg' geconcludeerd dat deze sowieso ook onder de oriëntatiewaarde zal komen te liggen en deze dus geen belemmering oplevert.

4.3 Waterhuishouding

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

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

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

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

Planspecifiek

Huidige situatie

Het plangebied is gedeeltelijk verhard. De bestaande watergangen zijn grotendeels vastgelegd in de legger. Momenteel dient verdere verharding via de 15 % regeling gecompenseerd te worden.

Toekomstige situatie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkel de 'primaire' (hoofd)watergangen uit de legger bestemd als 'Water'. De 'overige watergangen' uit de legger vallen onder de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw' of 'Agrarisch - Onderzoekscentrum'.

De ondernemers willen uit bedrijfseconomisch oogpunt een bredere kas. De huidige percelen zijn daarvoor te smal maar kunnen door dempen van watergangen wel op de gewenste breedte worden gebracht. In de beleids- en algemene regels van het hoogheemraadschap is opgenomen dat de breedte van percelen op o.a. veengronden maximaal 80 m mag zijn (Beleidsregel 5 'Dempingen', artikel 4). Dit maximum is gesteld uit het oogpunt van de optredende lagere grondwaterstanden in die situatie en de daardoor versnelde maaiveldafval. In de toelichting van het artikel is opgenomen, dat bredere percelen toegestaan zijn mits voorzieningen worden aangebracht waarmee de grondwaterstand op orde gehouden kan worden. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de grondwaterstand niet negatief beïnvloed wordt. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde watervergunning aan te vragen bij het hoogheemraadschap.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de betrokken minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

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

Planspecifiek

Om dit te onderzoeken in het plangebied is er een onderzoek (Blom Ecologie, nr. BE/2015/119/r, d.d. 18 augustus 2015) uitgevoerd naar de ecologie in het plangebied. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft mogelijk betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten met dito leefomgeving zijn mogelijk aanwezig in bestaande gebouwen. De beoogde bestemmingsplanwijziging leidt echter niet tot negatieve effecten op zwaarder en strikt beschermde soorten en hun leefomgeving. Bij de ontwikkeling of sloop van gebouwen of glastuinbedrijven dient rekening te worden gehouden met broedvogels gedurende het broedseizoen en de seizoensactiviteit van kleien modderkruiper. Tevens dient te worden voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt op desbetreffende locatie. Om verstoring van eventueel aanwezige vleermuizen te voorkomen dient bij de ontwikkeling geschikte verlichting te worden toegepast.
- Eventuele ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen, rugstreeppad, kleine modderkruiper en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden.
- Het plangebied is, behoudens Nationaal Landschap 'Groene Hart' geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Aanbevelingen

- Tijdens ontwikkelingen moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Gedurende ontwikkelingen de aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken e.d.) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Gedurende ontwikkelingen wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. De archeologische beleidsadvieskaart laat voor vrijwel het hele plangebied een lage verwachtingswaarde zien. Alleen voor de Molendijk geldt een middelhoge verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

De lage verwachtingswaarde heeft als gevolg dat archeologisch onderzoek bij bodemingrepen niet meer noodzakelijk is. De meldingsplicht bij vondsten blijft onverminderd van kracht. Ter plaatse van de dijk zal een dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden opgenomen. Ontwikkelingen van >2.500 m² en dieper dan 0,3 m zijn alleen mogelijk indien archeologisch onderzoek heeft plaats gevonden.

4.6 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

De gronden gelegen binnen het plangebied hebben op basis van het laatste gemeentelijke archeologie beleid geen beschermingswaardige waarden er is dan ook geen beschermingsregeling voor archeologie opgenomen. Uiteraard geldt wel de reguliere zorgplicht uit de Monumentenwet. Met uitzondering van de

Googermolen is in het plangebied geen waardevolle en behoudenswaardige bebouwing aanwezig. De verkavelingsstructuur van het veenweidegebied is cultuurhistorisch het meest waardevolle element. Voorliggend bestemmingsplan beschermt deze structuur ten dele. De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie laat zich moeilijk verenigen met het volledige behoud en het mogelijke herstel van deze structuur. In het plan is op beperkte wijze voorzien in het behoud door de hoofdwaterstructuur vast te leggen. Hiermee blijven het ordeningsprincipe en de ontwikkelingsgeschiedenis in tact en herkenbaar. Binnen deze beperkte ruimtelijke randvoorwaarden kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke opgave voor het gebied te weten het in standhouden en stimuleren van een toekomst gericht duurzaam glastuinbouwgebied.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich op de Molendijk de rijksmonumentale Googermolen: een grondzeiler uit 1717 die is gebouwd ten behoeve van de bemaling van de Gogerpolder. De Googermolen, die de grootste ronde stenen grondzeiler van Nederland is, maalde tot 1956 uitsluitend op de wind. In dat jaar is een hulpmotor in de molen gemonteerd die de vijzel aandrijft. Sinds 1972 is de Rijnlandse Molenstichting eigenaar van de Googermolen. Na een grondige restauratie halverwege de jaren '90 is de Googermolen weer regelmatig in bedrijf. De woning in de molen wordt bewoond.

De Googermolen is van verre te zien in en om het plangebied en vormt een herkenningspunt waarop men zich kan oriënteren. Bovendien zijn de Zuid-Hollandse poldermolens typisch voor de streek. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het instandhouden van de zichtbaarheid van molens en hun onderlinge samenhang en wordt de molenbiotoop, bestaande uit de vrije windvang en het zicht op de molen, zoveel mogelijk beschermd via de Verordening ruimte (zie verder toelichting paragraaf 3.2.4 en toelichting paragraaf 4.7).

4.7 Molenbiotoop

De speelruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen een groot deel van de noordelijke helft van het plangebied zal grotendeels samenhangen met de mogelijkheden die geboden worden binnen de regelgeving met betrekking tot de molenbiotoop die van toepassing is op De Googermolen. Het hier geformuleerde ruimtelijk beleid ten aanzien van De Googermolen en zijn omgeving vloeit voort uit de bepalingen in de provinciale Verordening ruimte 2014 (zie toelichting paragraaf 3.2.4). De molenbiotoop kent een straal van 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de Googermolen. Deze straal is onder te verdelen in a) een straal tot 100 m en b) een straal vanaf 100 m tot en met 400 m.

Doordat het glastuinbouwgebied in de Gogerpolder buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ligt is de biotoopregeling voor het buitengebied van toepassing. Binnen een straal tot 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de Googermolen mag geen bebouwing opgericht worden of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Dit onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op ongeveer 0,8 m boven de kruinhoogte van de Molendijk. Doordat de kruinhoogte van de Molendijk op 0,1 m boven NAP ligt en het maaiveld van het glastuinbouwgebied op 4,0 m beneden NAP ligt, komt de toegestane maximum hoogte van bebouwing en beplanting in de Gogerpolder binnen de straal tot honderd meter neer op circa $0,1 + 0,8 + 4,0 = 4,9$ m. De hoogte zoals bepaald door het onderste punt van de wiek is maatgevend, niet zozeer de hoogte gerekend vanaf maaiveld, omdat deze hoogte enkele centimeters in hoogte per meetpunt kan verschillen. In de molenbiotoop voor het buitengebied geldt voor de straal vanaf 100 m tot en met 400 m rondom de molen de zogenaamde 'één op honderd'-regel. Dit betekent dat de bouwhoogte elke 100 m met 1,0 m mag oplopen. Na 400 m is de maximale bouwhoogte dan circa 7,9 m. Dit is op de verbeelding verankerd via de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en voorzien van een bijpassende regeling in de regels.

De reeds aanwezige bomen onderaan de dijk, aan de zuidzijde van de Googermolenweg hinderen de windvang in zo'n geringe mate dat er geen hinderlijke effecten van hen uitgaat. Opvulling van de tussenruimte tussen de bomen door nieuwe aanplant is echter niet wenselijk. Nieuwe aanplant van bomen, evenals vervangende aanplant, die uiteindelijk zou kunnen uitgroeien boven de toegestane hoogte die geldt voor zowel bebouwing als beplanting is niet toegestaan. Eventuele wijzigingen van het bestemmingsplan binnen de molenbiotoop zal het college van burgemeester en wethouders voorleggen aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente maakt de keuze om op het gebied van duurzaamheid trendvolgend te zijn. Dat betekent dat Kaag en Braassem een veilige en duurzame leefomgeving voor haar inwoners wenst te zijn, zonder vooruit te lopen op vernieuwende maatregelen, technieken en/of investeringen op gebied van duurzaamheid. Onlangs is in overleg met andere gemeenten in de regio een Duurzaamheidsagenda opgesteld. In Kaag en Braassem is de Duurzaamheidsagenda vertaald in twee wensbeelden: een gezonde en veilige leefomgeving en een duurzame inrichting.

Een gezonde en veilige leefomgeving

Binnen de gemeente willen mensen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. We leven echter in een sterk verstedelijkt gebied met veel infrastructuur en bedrijvigheid. Denk aan weg-, trein- en vliegverkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn zo op elkaar afgestemd en geregeld, dat ze zo min mogelijk gevaar voor onze gezondheid en veiligheid vormen. De gemeente zorgt ervoor dat dit ook zo blijft. Dat betekent dat we aandacht hebben voor luchtkwaliteit en geur, geluid en verkeer, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, bedrijfsactiviteiten, goede bodemkwaliteit (geschikt om op te wonen) en eenvoudige toegang tot informatie hierover. De gemeente past dit toe bij het opstellen van nieuw beleid en de handhaving van bestaand beleid.

Een duurzame inrichting

De gemeente zet in op een duurzame, schone, gezonde en groene omgeving waarin het goed en veilig leven is. We willen onze leefomgeving duurzaam inrichten. Dat geldt zowel voor nieuw te ontwikkelen gebieden, als voor herstructureringen. Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het eerste moment in het planproces op de agenda staan. Wij streven ernaar om nieuw te ontwikkelen gebieden zo duurzaam mogelijk in te richten. Waar we zelf initiatiefnemer zijn, is dat het uitgangspunt. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, proberen we deze partijen uit te nodigen ook deze werkwijze te hanteren. Bij gefaseerde ontwikkeling bekijken we voor iedere fase opnieuw of er weer nieuwe kansen op gebied van duurzaamheid zijn. De uitgangspunten voor een duurzame inrichting staan in het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch - Glastuinbouw

De bestemming Agrarisch - Glastuinbouw omvat een groot gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van glastuinbouw op te richten en te gebruiken. Ondergeschikte detailhandel is mogelijk mits het verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 45 m² bedraagt. Per volwaardig agrarisch bedrijf is, onder voorwaarden, één bedrijfswoning toegestaan, tenzij er ten tijden van vaststelling van dit plan reeds meerdere aanwezig zijn. Binnen de bestemming is tevens een groot oppervlakte aan waterberging aanwezig. Dit plan voorziet niet in een omgevingsvergunningstelsel hiervoor, hierdoor kunnen de sloten en watergangen binnen deze bestemming gedempt worden. Hier dient wel een watervergunning bij het hoogheemraadschap van Rijnland voor worden verkregen.

De bebouwingsregeling maakt de bouw van kassen en gebouwen mogelijk ten behoeve van de agrarisch kwekerij activiteiten. Het begrip kwekerij activiteiten is ruimer geformuleerd dan strikt alleen kwekerij activiteiten. Dit komt omdat de bedrijfsvoering in de loop der jaren is veranderd. Niet in alle gevallen wordt meer geleverd aan de veiling van waaruit de producten verder gaan naar de detailhandel. Verschillende bedrijven binnen het plangebied leveren direct uit aan grootte detailhandelsbedrijven, zoals supermarktketens. Dit heeft tot gevolg dat kweekproducten op locatie gereed gemaakt worden voor de verkoop. Deze activiteiten vinden veelal plaats binnen 'stenen gebouwen'. Onder kweekactiviteiten en daaraan verbonden activiteiten wordt niet verstaan bijvoorbeeld het maken van kerststukjes. Hier zijn de toevoegingen in relatie tot het gekweekte product dermate groot dat dit niet meer onder de agrarische activiteit te scharen is. Daarnaast hebben bedrijven ook ondersteunende kantoorfuncties en opslagfaciliteiten ten behoeve van de bedrijfsvoering welke ondergebracht zijn in deze gebouwen. De opslag ten behoeve van eigen kweek producten valt onder de met kweek verbonden activiteiten.

In de bestemming zijn in verband met de benodigde flexibiliteit in het plangebied verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorwaarde is wel dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede de huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening niet kunnen worden belemmerd. Daarnaast mogen de nieuwe functies uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengen voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Agrarisch - Onderzoekscentrum

In plangebied bevindt zich een agrarisch onderzoekscentrum in het bezit van een laboratoria, kassen en tuinbouwgronden ten behoeve van het uitoefenen van een inrichting ter bevordering van de technische vooruitgang dan wel kwaliteitsverbetering in de agrarische bedrijvigheid, zoals een proef- of testbedrijf, een controle bedrijf en/of inrichting voor onderzoek, voorlichting, advisering, innovatie en/of (concept) ontwikkelingen. Het betreft hier een onderzoekscentrum dat niet past binnen een bestemming 'Agrarisch' doordat zij beschikken over laboratoria, noch binnen een bestemming 'Bedrijf' doordat zij beschikken over kassen en tuinbouwgronden. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch -Onderzoekscentrum' zijn dan ook enkel en alleen voor een inrichting ter bevordering van de technische vooruitgang in agrarische bedrijven die gerelateerd zijn aan de land- en (glas)tuinbouw. De bestemming biedt ruimte aan een proef- of testbedrijf, een controlestation of een inrichting voor onderzoek en voorlichting met bijbehorende parkeervoorzieningen. De bestemming biedt overigens ook ruimte aan water in de vorm van sloten, vijvers en andere vormen van waterpartijen.

Groen

In deze bestemming zijn groenvoorzieningen mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de landschappelijke inpassing van de Molendijk.

Molen

In deze bestemmingsregeling is de Googermolen specifiek bestemd in aansluiting op de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied - West'.

Verkeer

In deze bestemming zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.

Water

De bestemming Water is bedoeld voor de hoofdwatgangen.

Wonen

Voor de feitelijk aanwezige burgerwoningen in het gebied is de bestemming wonen opgenomen. In deze regeling is voorzien in een maximum inhoudsmaat van 750 m³ incl. bijbehorende bouwwerken. Het aantal woningen per bouwvlak is in de regels gemaximaliseerd op één.

Dubbelbestemming: Leiding - Riool

De op de verbeelding voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering

Voor de waterkering die voor een klein deel in het plangebied valt is de dubbelbestemming waterkering opgenomen. Naast de onderliggende bestemming gelden tevens de regels als vermeld bij de dubbelbestemming. Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter en staat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe. Gezien de beperkte mate waarin er extra ruimte is om kassen te bouwen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, is er geen sprake van een bouwplan volgens het Bro. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden die door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de terzieslegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Overleg en inspraak

Van donderdag 7 juli tot en met 24 augustus 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Baan en Sotaweg ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn 24 inspraakreacties ontvangen waarvan 3 van de overlegpartners. Deze overleg reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van Beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan De Baan en Sotaweg. Deze Nota is als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

