

bestemmingsplan

Wilgenstraat 22,

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPWILGENSTRAAT22-ONT1

Datum: 09-05-2018

Contactpersoon Buro SRO: M. van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR160248

Opdrachtgever: Dhr. R. Straver

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	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Haalbaarheid	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Bodem	25
4.3 Cultureel erfgoed	25
4.4 Geluid	27
4.5 Milieuzonering	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Ecologie	33
4.9 Waterhuishouding	34
4.10 Verkeer en parkeren	36
5 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Toelichting	39
5.3 Verbeelding	39
5.4 Planregels	39
5.5 Wijze van bestemmen	40
6 Economische uitvoerbaarheid	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Algemeen	42
7.2 Overleg en inspraak	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

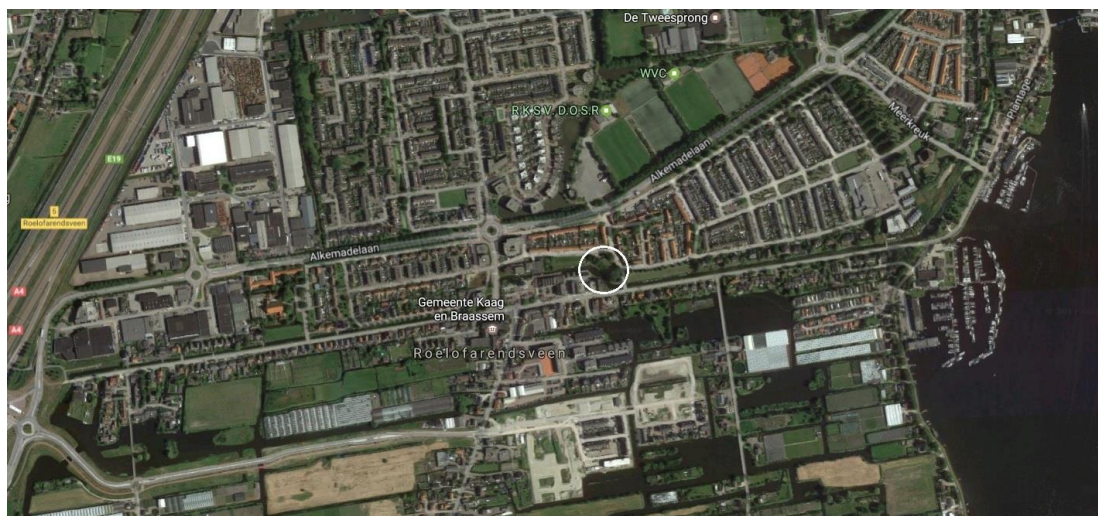
Initiatiefnemer is voornemens verblijfsrecreatieve activiteiten te ontplooiën op het perceel aan de Wilgenstraat 22 te Roelofarendsveen. Het perceel is voorzien van een bunker - een voormalig reinwaterbassin - welke centraal staat bij de herontwikkeling. De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van een drietal bunkerstudio's en een drietal houten recreatieverblijven. Tevens wordt een beheerderswoning beoogd, om de recreatieve activiteiten op het perceel te kunnen coördineren; voor het beheer en onderhoud, voor de ontvangst en het begeleiden van de gasten, voor de haal- en brengservice en de verhuur van kano's en mountainbikes. Alle taken worden in eigen beheer uitgevoerd, waarmee een 24-uurs aanwezigheid noodzakelijk geacht wordt.

Het betreft een uniek project binnen de gemeente Kaag en Braassem, in een cultuurhistorisch interessante omgeving en op een centrale plek in Roelofsarendsveen. Met dit initiatief wil de initiatiefnemer een bijdrage leveren aan de recreatieve visie van de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met de beoogde recreatieve wijziging. Op basis van het vigerende bestemmingsplan (zie toelichting paragraaf 1.3) is de mogelijkheid voor het oprichten van verblijfsrecreatieve onderkomens en een beheerderswoning niet opgenomen. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan Veenwetering geeft de gemeente aan dat er een bestemmingsplan moet worden opgesteld. De voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke onderbouwing om het initiatief door middel van een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich aan de Essenweg 1a in de kern van Roelofarendsveen. Het centrum van Roelofarendsveen bevindt zich op circa 300 meter loopafstand ten zuiden van het plangebied. Het Braassemermeer, ten oosten van het plangebied, ligt op circa 800 meter afstand. Ten westen van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen.

De oppervlakte van het perceel bedraagt ca 1.250 m². In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging zowel globaal als meer in detail weergegeven:



Globale ligging plangebied (witte cirkel, Bron: google.nl/maps)



Globale begrenzing plangebied (witte omkadering, Bron: google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veenwetering'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 2 maart 2009 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Groen (Artikel 6)'. Tevens geldt voor de gronden de bestemmingen 'Archeologische waarden (Artikel 14)' en 'Waterkering (Artikel 17)'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied: witte omkadering)

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels deze bestemmingsplanherziening dient het initiatief mogelijk gemaakt te worden.

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 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. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Wilgenstraat 22 te Roelofarendsveen. Op dit perceel is in de dijk een bunker aanwezig. Dit betreft een voormalig reinwaterbassin. Aan de zijde van de Wilgenstraat bevindt zich een toegangsweg tot de bunker. Dit deel van het plangebied (noordwestelijke hoek) is dan ook verhard. Hier is de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan een watergang welke in verbinding staat met de vele watergangen in Roelofarendsveen. Rondom de bunker bevinden zich diverse bomen op het plangebied. Hiermee heeft het geheel een groene uitstraling.



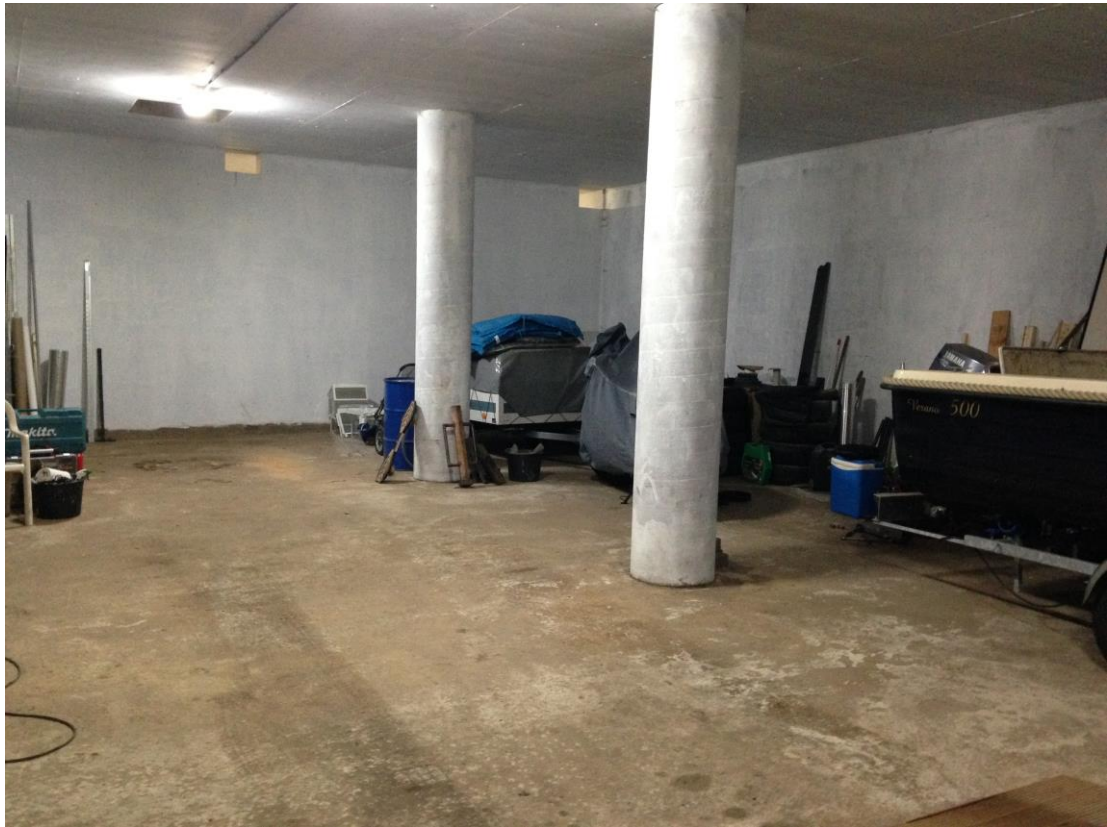
Entree plangebied vanaf de Wilgenstraat



Bovenzijde bunker



Oever plangebied met kanosteiger



Binnenzijde bunker

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Wilgenstraat 22 diverse recreatieve ontwikkelingen te ontplooiën onder de noemer 'De Veense Dijkbunker'. Er is voor dit initiatief een werkplan opgesteld, waarin de bedrijfsprocessen uiteen worden gezet (zie [bijlagen bij toelichting](#)).

De ontwikkeling bestaat uit de volgende elementen:

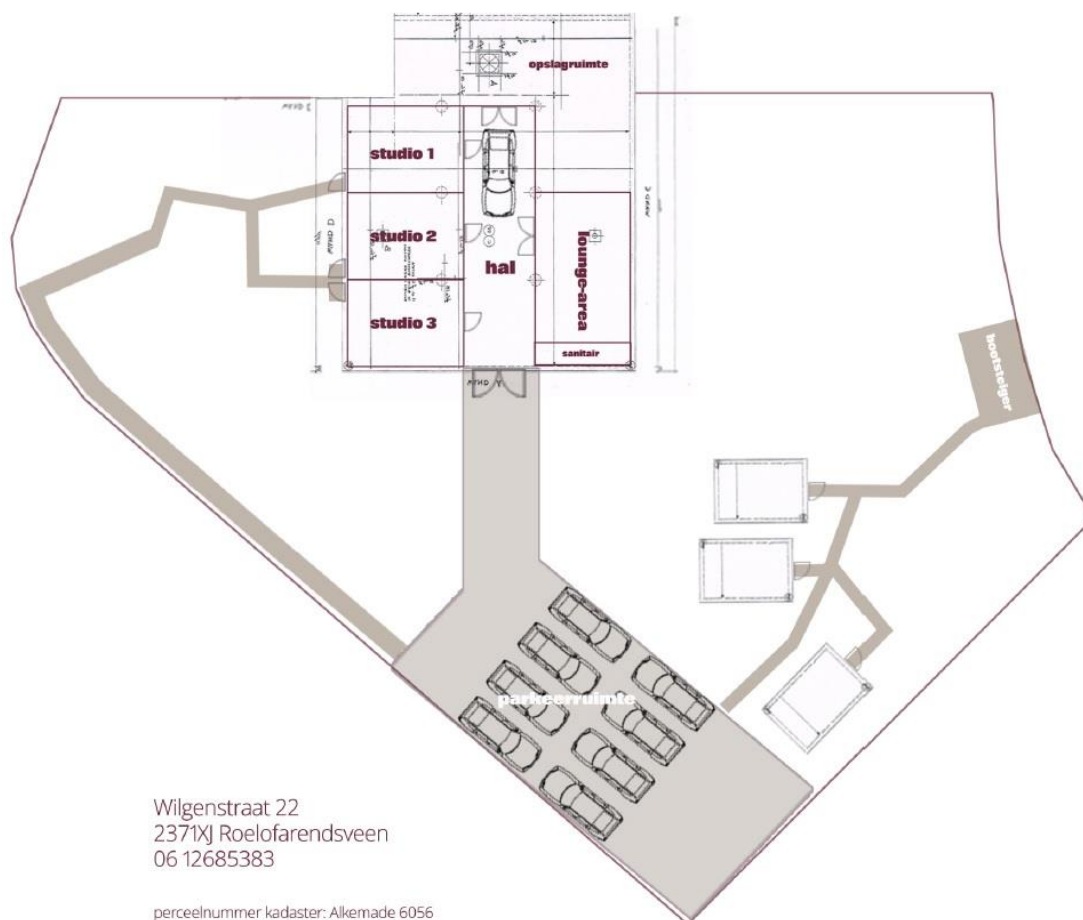
- 3 houten recreatieverblijven aan de dijk (circa 15 m² per stuk)
- 3 bunkerstudio's (verblijfsrecreatieve onderkomens, circa 15 m² per stuk)
- 1 beheerderswoning op de bunker (perceelsoppervlakte circa 175 m²)

Navolgende afbeelding geeft een globale situering weer van de verblijfsrecreatieve activiteiten in het plangebied:

De Veense Dijkbunker

Ondernemingsplan omvat de volgende verblijfsaccomodaties:

- 1 beheerderswoning
- 3 bunkerstudios
- 3 dijkchalets



Impressie situering verblijfsrecreatieve activiteiten plangebied

Een drietal verblijfsrecreatieve onderkomens zullen in de bunker gerealiseerd worden. In de bunker zal tevens een opslagruimte, een lounge ruimte en een ruimte voor sanitair aanwezig zijn. Aan de dijk zullen, tussen de bomen, een drietal chalets worden gerealiseerd. Er zijn enkele onverharde paden aanwezig op het perceel om de verblijfsrecreatieve onderkomens te bereiken. De initiatiefnemer richt zich vooral op de op luxe gestelde recreant.

Naast het aanbieden van verblijfsrecreatieve onderkomens wordt ook voorzien in dagrecreatieve voorzieningen. Zo zullen, tegen een geringe vergoeding, mountainbikes ter en kano's beschikbaar worden gesteld - gesteld onder de houten recreatieverblijven en op een ligsteiger op de wal - zodat ook de mogelijkheid wordt geboden voor recreanten het ten zuiden gelegen poldergebied te ontdekken.



Impressie plangebied met beheerderswoning op de bunker

Zoals blijkt uit de als bijlage bijgevoegde projectinformatie over dit initiatief is een beheerderswoning ter plaatse noodzakelijk. Dat houdt verband met het feit dat alle taken, zoals onderhoud en schoonmaakwerk alsook het gastheerschap, in eigen beheer worden uitgevoerd:

1. de ontvangst van gasten;
2. een haal- en brengservice naar Schiphol Airport;
3. begeleiding van gasten die in het omliggende gebied gaan varen (pechhulp, rondvaarten);
4. 24 uren assistentie en toezicht;
5. werkzaamheden in verband met de aanwezigheid kippen, fazanten e.d.

De beheerderswoning wordt op de bunker gerealiseerd en bestaat uit één bouwlaag. Hiermee is de perceeloppervlakte van de woning 175 m², gelijk aan de oppervlakte van het reinwaterbassin. Bij de realisatie van de beheerderswoning zal de nadruk worden gelegd op duurzaamheid, milieuvriendelijk en energiezuinig. Met de realisatie van een beheerderswoning op het perceel wordt het toezicht op de

(verblijfs)recreatieve activiteiten op het perceel gewaarborgd. Toezicht op het terrein, het onderhoud van het terrein alsmede de exploitatie van de verblijfsrecreatieve activiteiten zal op locatie zelf gecoördineerd worden door de beheerder vanuit de beheerderswoning. De beheerder kan vanuit de beheerderswoning de activiteiten op het perceel ontplooien en coördineren.

Het plangebied blijft ontsloten op de Wilgenstraat. Aan deze zijde is reeds een oprit en een verhard perceelsgedeelte aanwezig met de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Er is hier ruimte voor 8 auto's. In aanvulling daarop wordt nog een parkeerplek in de bunker gerealiseerd. Tevens wordt in de bedrijfsvoering de focus gelegd op de benadering van fietstoeristen.

Navolgende afbeelding geeft een impressie weer van een beheerderswoning:



Impressie beheerderswoning op bunker

Navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de bunkerstudio's en de houten recreatieverblijven:



Impressie bunkerstudio's



Impressie houten recreatieverblijven

Het betreft een uniek project binnen de gemeente Kaag en Braassem, waarbij een cultuurhistorisch interessant object wordt hergebruikt voor een toeristische functie, op een centrale plek binnen Roelofsarendsveen. Enigszins vergelijkbaar hiermee is de herontwikkeling van de watertoren in Roelofsarendsveen, waar nu een woning en winkel in gevestigd zijn.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid.

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.

Planspecifiek

De voorgenen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de gemeentelijke visie 'Recreatieve Impuls', waarin de kaders voor recreatieve ontwikkelingen zijn opgenomen, blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem kansen liggen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in verblijfsrecreatie. Onderhavige ontwikkeling voorziet met de realisatie van enkele verblijfsrecreatieve onderkomens en een beheerderswoning in een 'recreatieve impuls'. In de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MSRV) is opgenomen dat het Hollandse Plassengebied als economische motor moet dienen, waarbij intensivering van recreatie langs de oevers bij dorpen als speerpunt geldt.

Voorts blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de ligging van het plangebied in de kern van Roelofarendsveen betekent dit dat er geen verantwoording noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beheerderswoning die in het plangebied wordt gerealiseerd.

De gronden waarop de ontwikkelingen worden gerealiseerd maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De in het plangebied aanwezige bunker vormt de basis voor de voorgenomen recreatieve ontwikkeling. Daarmee vormt het een uniek project, op een bijzondere locatie. Middels transformatie krijgen de gronden - en ook de bunker - een nieuwe recreatieve bestemming die aansluit op de bestaande potentiële recreatieve kwaliteiten van de gemeente Kaag en Braassem. Voorliggend initiatief benut de gesignaleerde kansen en sluit aan bij de recreatieve ambities van de gemeente.

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

3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door

waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. Onder planspecifiek wordt voor voorliggende ontwikkeling nader ingegaan op de hoofdstukken.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd. Tevens zal het plangebied na transformatie van de gronden haar groene karakteristiek, een kenmerkende kwaliteit binnen de wijk, behouden. Daarmee draagt het voornemen om het plangebied met bunker te transformeren naar een locatie met verblijfsrecreatieve onderkomens en een beheerderswoning bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit'.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt middels een kwaliteitenkaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevendende uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de transformatie van de locatie is er wel sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Functioneel is de nieuwe recreatieve functie goed inpasbaar en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering door het toevoegen van kleinschalige verblijfsrecreatieve onderkomens en een beheerderswoning in, op en om de bunker: een transformatie waarmee de gronden beter tot zijn recht komen en de groene karakteristiek van het gebied behouden blijft.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking die in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) aan de orde is gekomen. Enkel het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. In aanvulling op [toelichting paragraaf 3.2.1](#) zijn de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in [toelichting paragraaf 3.2.3](#) nader wordt ingegaan, van belang.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Begin 2012 is het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de 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 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrukker', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied', 'Weg door stad en land' en 'Identiteitsdragers van Zuid-Holland'.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij als herkenbare eenheid' en 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' van belang.

Droogmakerij als herkenbare eenheid - Ringdijk

Het plangebied ligt in een droogmakerij. De ringdijk vormt in het plangebied een belangrijk onderdeel, immers hier zijn de bunkers in gelegen. De ringdijken en kades (liggen binnen de poldereenheid) van de droogmakerijen vormen een duidelijk ruimtelijk kader voor de polders. De ringdijk is de buitenste begrenzing van de polder. Van oudsher wordt aan de dijk gewoond en gewerkt. Naast hun waterkundige en kerende functie zijn de ringdijken en kades essentieel voor de ontsluiting van het gebied. Bij ontwikkeling gelden de volgende ambities:

- Ontwikkelingen aan de dijken en kades houden rekening met de beleefbaarheid van het contrast tussen hoge boezemkade en lage polder.
- Zicht vanaf de dijken op de polders wordt gekoesterd.
- Recreatieve toegankelijkheid van de randen van de droogmakerijen, bijvoorbeeld door het uitzetten van wandelpaden over de ringdijk.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt in de kern Roelofarendsveen. De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Het grootste oppervlak van de dorpen bestaat uit uitbreidingen die na 1950 zijn gerealiseerd. Deze uitbreidingswijken kennen een stratenpatroon en verkaveling die meestal primair is gebaseerd op een kwaliteit op wijkniveau met veel aandacht voor een goede auto-ontsluiting en eisen van de moderne woning. Het originele verkavelingspatroon van het landschap is in deze wijken in de regel niet meer zichtbaar in de opzet van de wijk en het directe contact met de omgeving is soms verloren gegaan.

Bij ontwikkeling in dorpen is de ambitie:

- Een dorp is geen stad. Aan iedere ontwikkeling gaat een grondige analyse vooraf. Nieuwe ontwikkelingen pakken de maat en schaal van het dorp op, sluiten aan bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies.
- Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Onderliggende patronen worden bij ontwikkelingen herkenbaar opgenomen in de structuur van het dorp.
- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap wordt opgezocht door het realiseren van nieuwe verbindingen en zichtrelaties.
- De dorpskernen functioneren waar mogelijk als locatie voor kleinschalige voorzieningen die ook van betekenis zijn voor de omringende linten.
- Uitbreiding wordt bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

Planspecifiek

Het voorgenomen initiatief betreft een recreatieve ontwikkeling in de vorm van het aanbieden van kleinschalige recreatieverblijven. Tevens zal een beheerderswoning worden gerealiseerd. Dit alles in, op en om de bunker die in het plangebied aanwezig is. De bunker, een voormalig reinwaterbassin, vormt een karakteristiek element in het plangebied, tezamen met de groene uitstraling dat het plangebied reeds bezit. Met de transformatie van het plangebied krijgt het gebied een recreatieve functie waarbij de kwaliteiten - de bunkers en het groen - optimaal benut worden en tot zijn recht komen. Met het realiseren van recreatieve onderkomens aan de dijk en in de bunker wordt de recreatieve bruikbaarheid van de ringdijk optimaal benut. Dit wordt versterkt door overige recreatieve activiteiten die vanaf het plangebied uitgezet kunnen worden, zoals kanotochten in de watergangen en plassengebied van Kaag en Braassem. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de recreatieve verbindingen en potentie in het gebied.

De beheerderswoning die op de bunker zal worden gerealiseerd wordt op passende wijze in het landschap geïntegreerd. De woning is in maat en schaal passend bij de karakteristiek van de dorps, doch groene uitstraling van Roelofarendsveen. Tegelijkertijd wordt hiermee een duidelijke relatie met de omliggende bebouwing gezocht - in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij het plangebied een gesloten, vervallen karakter heeft. Dit alles vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied, middels het optimaal benutten van de ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Kaag maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan

kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

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

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

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

Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal. Rekening zal gehouden moeten worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten d en e en past binnen deze kernbeslissingen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied. Met het aanbieden van verblijfsrecreatieve onderkomens waarbij het beheer geregeld wordt vanaf locatie wordt de recreatieve bruikbaarheid van het gebied verder versterkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV 2017) vastgesteld. Per thema is de voorgaande visie aangepast op het meest actuele beleid. Ook de dorpsperspectieven zijn, op basis van bijeenkomsten in de dorpen, opnieuw in uitgebreidere vorm opgesteld.

De geactualiseerde MRSV gaat uit van een horizon van acht jaar; de toekomstige ontwikkelingen tot 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. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland staat de komende jaren voor enkele grote opgaven, met name op het gebied van waterberging, waarbij zij nauw samenwerkt met de gemeente. De gemeente maakt in de MRSV vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.

2. wonen in alle kernen; aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt door diverse veranderingen, met oog voor de eigen kracht en karakter van elke kern.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar staat niet altijd voorop; sturing op een goede ruimtelijke ordening met aandacht voor kwetsbare gebieden, duurzaamheid en een goede afweging per potentiële ruimtelijke ontwikkeling.
4. ontwikkelen door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

De strategische keuzes zijn geen pasklare antwoorden op vraagstukken, maar geven richting bij het zoeken naar passende oplossingen. Deze strategische keuzes werken door in de structuurvisie en de beleidskaders.

Planspecifiek

De locatie maakt deel uit van Roelofarendsveen. Roelofarendsveen is aangewezen als groeikern. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. De planlocatie is gelegen nabij de in de MRSV aangewezen 'Boulevard Braassemermeer' waar ruimte is voor ontwikkeling voor verblijven en recreëren. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op deze potentie. Zoals onder meer uit de paragraaf 'Nota inbreidingslocaties' en de paragraaf 'gebiedsprofiel Hollandse Plassen' blijkt, voegt de ontwikkeling zich naar haar omgeving. De beoogde ruimtelijke kwaliteit is daarmee in voldoende mate aangetoond. Voorliggend initiatief is aan te merken als kleinschalige herstructurering, hetgeen geheel in lijn is met de strategische keuzes. De beoogde ontwikkeling komt overeen met de behoefte uit de MRSV. Het voornemen voorziet in een toevoeging van economische ontwikkelingen in de recreatieve sector.

3.4.2 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

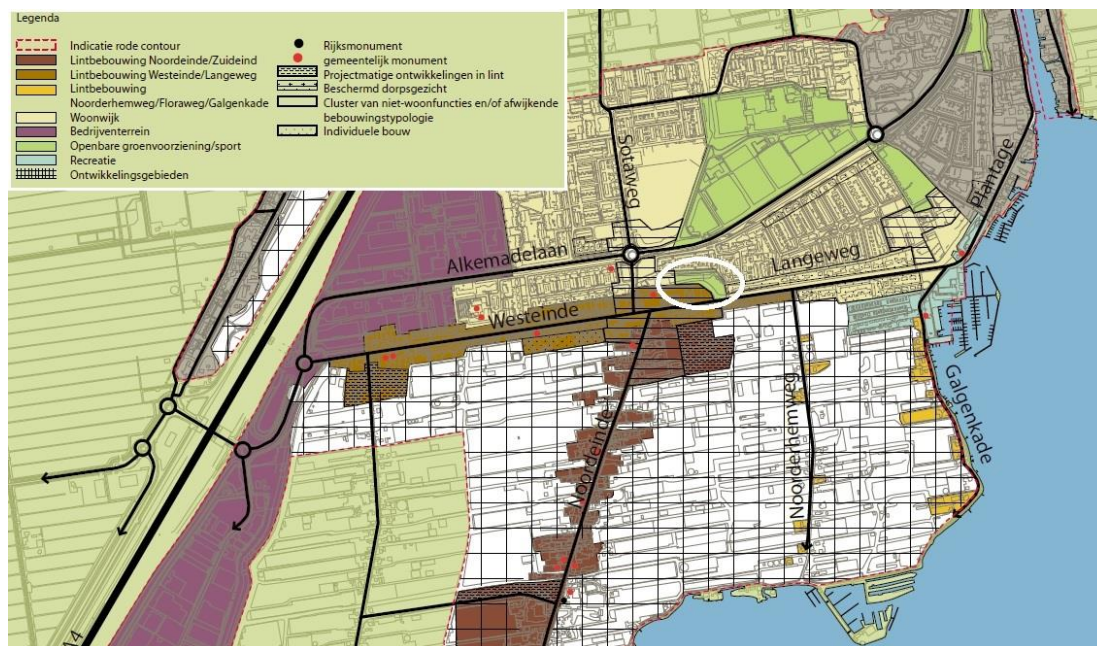
Planspecifiek

In de Nota inbreidingslocaties wordt per kern een beschrijving gegeven. Deze beschrijvingen dienen als basis voor de ruimtelijke beoordeling van inbreidingsverzoeken. De volgende afbeelding toont de kaart van de kern Roelofarendsveen uit de Nota Inbreidingslocaties.

Het plangebied is gelegen in de kern van Roelofarendsveen en is hierin aangeduid als openbare groenvoorziening/sport. De dijk ter hoogte van de Wilgenstraat (het plangebied) vormt een groene ruimte tussen de bebouwing. Deze ruimte is in de structuurvisie ook als kwaliteit aangemerkt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig inbreidingsproject op een in onbruik en in verval geraakt terrein. Met de ontwikkeling worden (verblijfs)recreatieve activiteiten mogelijk gemaakt, waarbij het bestaande, groene karakter van het plangebied blijft behouden. Sterker nog, de bestaande bunker en vegetatie vormen de basis voor de recreatieve ontwikkelingen. Met de nieuwe functie zal het plangebied en met name de grote bomen, in tegenstelling tot de vroegere situatie, goed onderhouden worden. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Toezicht op het terrein, het onderhoud van het terrein alsmede de exploitatie van de verblijfsrecreatieve activiteiten zal op locatie zelf gecoördineerd

worden door de beheerder vanuit de beheerderswoning. Hiermee kan het plangebied, meer dan in de huidige situatie, voldoen aan de in de nota gewenste representatieve, groene uitstraling voor de omgeving.



Kaart Roelofarendsveen uit de Nota Inbreidingslocaties (globale ligging plangebied: witte ovaal)

In de Nota Inbreidingslocaties worden geen specifieke uitgangspunten waar de ontwikkeling aan moet voldoen benoemd ter hoogte van het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt wel rekening gehouden met de uitgangspunten van het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen ([toelichting paragraaf 3.2.3](#)). Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn hiervan de elementen 'droogmakerij als herkenbare eenheid' en 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' van relevant. Uit [toelichting paragraaf 3.2.3](#) blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de groene uitstraling, maar deze juist beter tot zijn recht komt tezamen met de karakteristieke bunker in het plangebied.

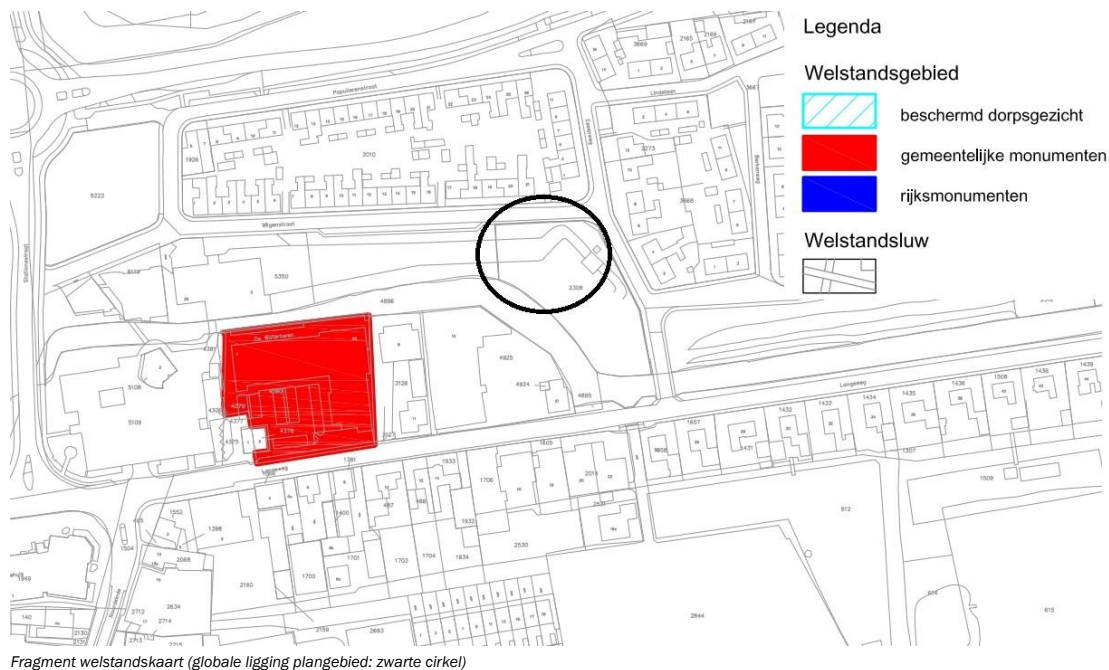
3.4.3 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de welstandskaat van de gemeente Kaag en Braassem.



Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

3.4.4 Visie Recreatieve impuls

De gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken een recreatiegemeente te willen zijn. Om hier invulling aan te geven, is de visie Recreatieve Impuls opgesteld. In de visie staat wat de gemeente concreet gaat doen om de recreatieve sector een impuls te geven en welke planologische mogelijkheden er geboden worden om private partijen aan te zetten tot investeringen in de recreatieve sector.

In de gemeente Kaag en Braassem liggen volop kansen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer. De recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente wordt voornamelijk bepaald door het karakteristieke Hollandse landschap met zijn polders, meren, boerderijen, molens en historische dorpskernen. In de visie zijn de volgende ruimtelijke thema's onderscheiden:

- De meren
- De waterdorpen
- De oude veenpolders
- De droogmakerijen
- De agrarische dorpen
- Het tuinbouwgebied

Planspecifiek

Het plangebied behoort deels tot de categorie 'het tuinbouwgebied'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten voor het plan relevant:

- Nieuwe recreatieve ontwikkelingen in Roelofarendsveen-Zuid stimuleren en faciliteren.
- Het historische tuinbouwgebied als kleinschalige recreatieve tegenhanger van het Braassemermeer.
- Rekening houden met de recreatieve kwaliteiten van Roelofarendsveen-Noord bij de ontwikkeling van woningbouw.

Gezien de ligging van het plangebied in het dorp Roelofarendsveen, zijn ook de volgende uitgangspunten van de categorie 'agrarische dorpen' relevant:

- Aantrekkelijke, fietsvriendelijk ingerichte, routes met stopplekken door/in de kernen Rijpwetering, Nieuwe Wetering, Oud Ade en Rijnsaterwoude.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en bijzondere stedenbouwkundige opzet van de lintstructuren beschermen.

Conclusie

De visie Recreatieve Impuls reikt een aantal uitgangspunten waarbinnen een ontwikkeling beleidsmatig als gewenst wordt gezien. Aan alle relevante uitgangspunten kan bij deze ontwikkeling worden voldaan. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande karakteristieken van het plangebied - de bunker en de groene uitstraling - optimaal benut. De recreatieve functie van het plangebied sluit aan op de recreatieve potentie van Roelofarendsveen-Noord. De ontwikkeling vormt een verbindende factor tussen het wonen en recreëren in Roelofarendsveen. Te meer omdat in het plangebied een beheerderswoning wordt gerealiseerd waar vanuit 24 uur per dag toezicht op het terrein, het beheer en onderhoud van het terrein, alsmede de ontvangst en begeleiding van gasten en de exploitatie van de verblijfsrecreatieve activiteiten op locatie zelf gecoördineerd zal worden door de beheerder. Daarbij betreft het een uniek project, waarbij een cultuurhistorisch interessant object wordt getransformeerd naar een recreatieve voorziening, op een centrale plek in Roelofsarendsveen.

4 Haalbaarheid

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.

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorgenomen initiatief valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Omdat slechts 1 beheerderswoning en 6 recreatieverblijven in de vorm van bunkerstudio's en houten recreatieverblijven worden gerealiseerd, kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een functiewijziging plaats van 'Groen' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Omdat mensen logischerwijs voor meer dan 8 uur in het plangebied verblijven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, nr. 16-2352-R01AvH, 6 februari 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er hooguit sprake is van slechts lichte verontreinigingen in zowel de grond als het grondwater. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het bodemrapport geeft ten aanzien van de wijziging van de bestemming voldoende inzicht in de huidige situatie. Het kan gebruikt worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de verblijfsrecreatieve gebouwen. Mocht op de locatie grond worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Zoals blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota ([toelichting paragraaf 3.4.3](#)) zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

4.3.2 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. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 23 mei 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (globale ligging plangebied: zwarte cirkel)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn geen

doelstellingen en voorwaarden voor behoud (drempelwaarden) opgenomen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten (zogenaamde toevalsvondsten) worden aangetroffen is men conform de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag.

4.4 Geluid

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

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in de realisatie van 6 recreatieverblijven in de vorm van bunkerstudio's en houten recreatieverblijven, alsmede een beheerderswoning. Het plangebied is gesitueerd aan de Wilgenstraat en is gelegen in de nabijheid van de Essenweg en de Langeweg. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Aangezien 30 km wegen en woonerven geen geluidszone hebben, is wettelijk onderzoek niet verplicht. De Alkemadelaan, gelegen op circa 80 m afstand, kent een snelheidsregime van 50 km/u. Hoewel hier een geluidzone van 200 m van toepassing is, zal de geluidbelasting op de beheerderswoning beperkt blijven. De woning die wordt gerealiseerd is gesitueerd achter de bestaande woningen en bijgebouwen aan de Populierenstraat, Essenweg en Wilgenstraat. Met een dergelijke situatie dienen de woningen en bijgebouwen als een 'geluidswal' voor de nieuw te realiseren beheerderswoning. Met de woningen en bijgebouwen als 'geluidswal' tussen de Alkemadelaan en de nieuwe beheerderswoning, zal de voorkeurswaarde van de Wgh hier niet overschreden worden. Voor de recreatieverblijven geldt dat deze niet zijn aan te merken als een geluidgevoelig object. Belemmeringen vanuit het onderdeel geluid zijn niet aan de orde en verder onderzoek is niet vereist.

Dit blijkt voorts uit de beoordeling van de omgevingsdienst West-Holland waarin de beoordeling met behulp van de verkeerscijfers uit de regionale verkeersmilieukaart wordt onderbouwd. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de locatie niet overschreden door het geluid van de Alkemadelaan en de omliggende 30 km/uur-wegen. Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de kern van Roelofarendsveen. In de directe omgeving van het plangebied komen overwegend woningen voor. Ten zuidwesten van het plangebied is de bestemming 'centrum' gelegen. Bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorieën 1 en 2 zijn hier toegestaan, alsmede, detailhandel, wonen en horeca tot ten hoogste categorie 3. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de dichtstbijzijnde gelegen functies:

Adres	Functie	SBI-2008	Milieucategorie	Minimale afstand tot plangebied	Werkelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Langeweg 16	t Veen (café/restaurant)	563	1	10 m	55 m	Ja
Langeweg 14	Schildersbedrijf Hein Schoo	41, 42, 43 (aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m ²)	2	30 m	69 m	Ja
Alkemadelaan 20	EFR Services Netherlands B.V. (Firezone)	473 (3) (benzineservice- stations zonder LPG)	2	30 m	110 m	Ja

Uit de tabel blijkt dat het plangebied op minimaal 50 m afstand is gelegen tot de dichtstbijzijnde inrichting. Dit is ruim voldoende afstand voor de verblijfsrecreatieve onderkomens en beheerderswoning op het

perceel. Gesteld kan worden dat er geen hinder is van omliggende bedrijven op de kwaliteit van het leefklimaat in het plangebied.

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling geen milieubelastende activiteiten omvat. In het geval van onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van recreatieverblijven en een beheerderswoning. Hierbij kan worden uitgegaan van geen milieubelastende activiteiten. De ontwikkeling past in de omgeving.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

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

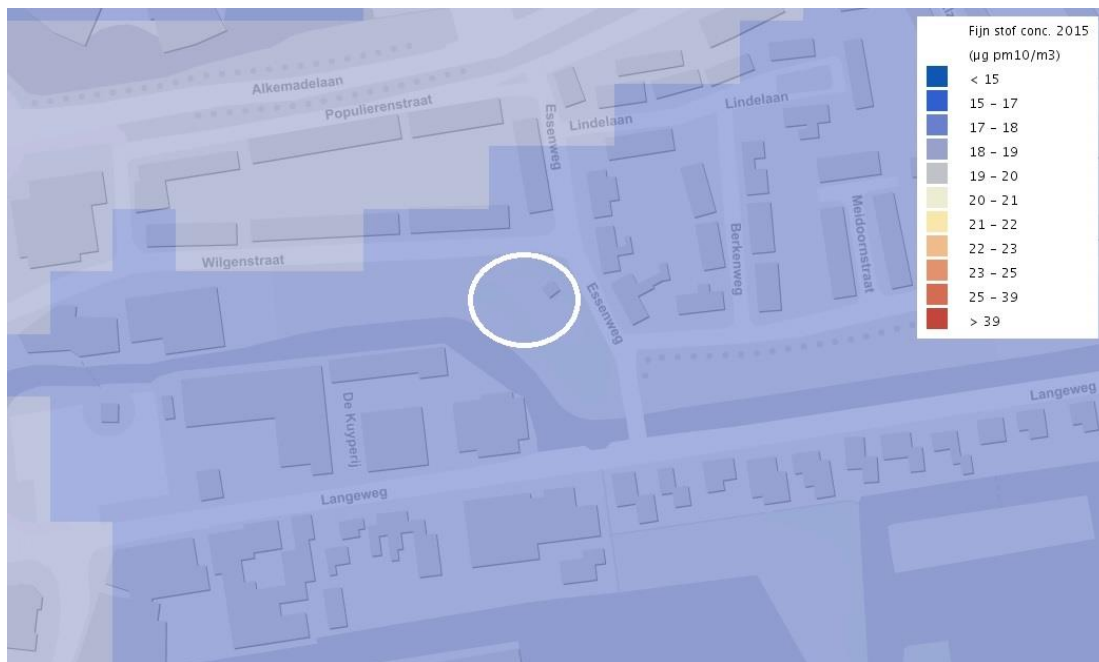
Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

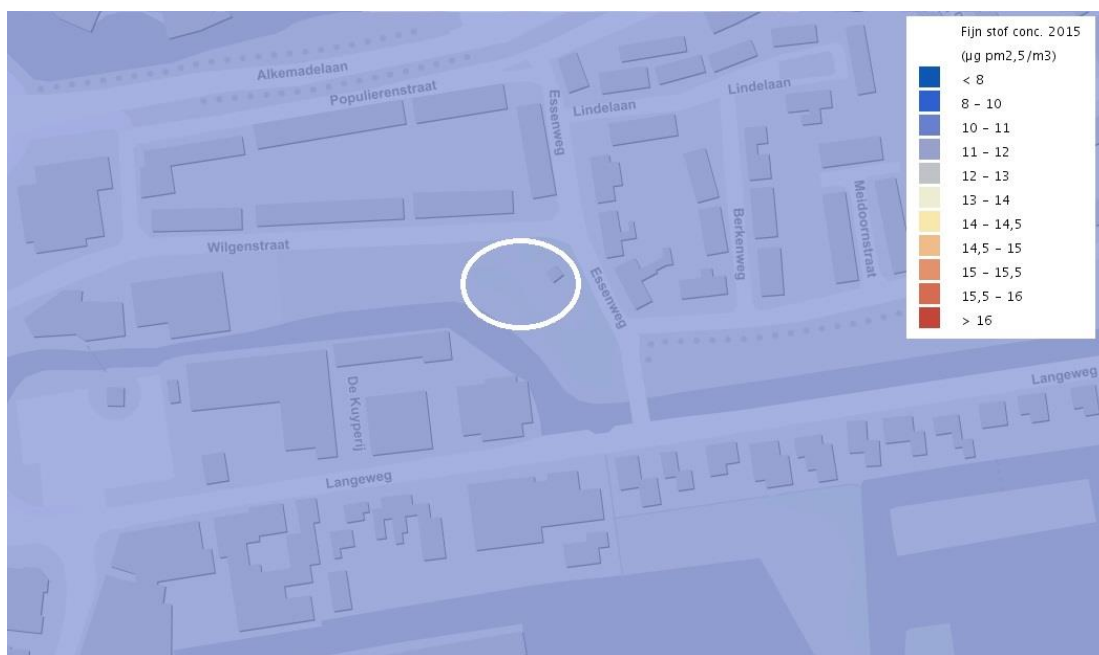
Planspecifiek

Omdat één beheerderswoning en 6 recreatieverblijven in de vorm van bunkerstudio's en houten recreatieverblijven worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat er sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Navolgende afbeeldingen geven de luchtkwaliteit fijnstof (PM_{10}) en de waarde voor een kleinere fractie van fijn stof ($PM_{2,5}$) weer.



Uitsnede Atlas Leefomgeving, fijnstof PM_{10} (globale ligging plangebied: witte cirkel)



Uitsnede Atlas Leefomgeving, kleinere fractie fijnstof $PM_{2,5}$ (globale ligging plangebied: witte cirkel)

De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit de uitsnede, afkomstig van de Atlas Leefomgeving, blijkt dat de waarde in het plangebied in 2015 ligt op $11 - 12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook de achtergrondwaarde fijnstof PM_{10} in het plangebied blijft met $18-19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ruim onder de grenswaarde met een daggemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Tevens blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijdingen van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 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. 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 een nieuw Besluit externe

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen 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.

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.

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.

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van 1200 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer.

Een nieuwe risicoberekening is niet nodig omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 meter bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7).

Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 2 augustus 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#)). Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. De bomen, struiken en nestkasten op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroep dienen eventueel

maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

De voorgenoemde ontwikkeling is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

De volgende aanbevelingen zijn in het oriënterend onderzoek opgenomen. Hiermee dient met de ontwikkeling rekening te worden gehouden:

- Tijdens de werkzaamheden 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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.9 Waterhuishouding

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

4.9.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

4.9.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

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;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol en in de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

- 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. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan

verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde 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

Het plangebied is deels gelegen in het beschermingsgebied van een regionale waterkering. Het bebouwen of beplanten van beschermingszones is toegestaan indien:

- het betreffende oppervlaktewater varend kan worden onderhouden;
- de wijziging van de wijze van onderhoud geen negatieve gevolgen heeft voor de (ecologische) waterkwaliteit (conform algemene zorgplicht, Flora- en faunawet);
- de onderhoudsverplichtingen van de overige onderhoudsplichtigen niet worden verzwagd.

Reeds is een bunker aanwezig in de kernzone van de regionale kering. De beheerderswoning wordt op deze bunker gerealiseerd. Ook enkele verblijfsrecreatieve onderkomens worden binnen de regionale kering gerealiseerd. Voor beide activiteiten geldt dat een (of meerdere) watervergunningen moeten worden aangevraagd. Op 8 juni 2017 is reeds een vergunning verleend met kenmerk V64741 voor het maken van uitsparingen ten behoeve van deuren en ramen voor de bunkerstudio's. Eveneens is toestemming verleend om grond te ontgraven ter plaatse van deze ramen en deuren.

Het plangebied is in de huidige situatie deels verhard. Deze verharding bestaat uit een inrit van het plangebied met bijbehorende parkeerplaats, en de bunker. Ten behoeve van de ontwikkeling worden op het buitenterrein 3 verblijfsrecreatieve onderkomens van ieder circa 15 m² gerealiseerd (= 45 m²). Met ruimte voor halfverharde paden, parkeergelegenheid of anderszins, zal nog een extra verharding plaatsvinden van maximaal 50 m². De gehele ontwikkeling brengt geen extra verharding van meer dan 500 m² met zich mee. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkelingen in het plangebied zullen bestaan uit een beheerderswoning en 6 verblijfsrecreatieve onderkomens. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317. In lijn met de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel wordt de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie uiteengezet.

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Verkeersgeneratie per woning / per 10 kamers / 100 m ² bvo	Totaal
* 6 verblijfsrecreatieve onderkomens (bunkerstudio's en houten recreatieverblijven)	kampeerterein	n.v.t.	7 - 12,6
1 beheerderswoning	Koop vrijstaand	7,8 - 8,6	7,8 - 8,6
Totaal			14,8 - 21,2

* geen verkeersgeneratie bekend. Uitgaande van 10 tot maximaal 18 bezoekers, waarvan ongeveer 70% van de bezoekers met de auto komt en gemiddeld 2 personen in een auto zitten, bedraagt het totaal aantal auto's 3,5 tot 6,3. De verkeersgeneratie (komen en gaan) komt daarmee op 7 - 12,6 verkeersbewegingen.

Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van circa 14 tot 21 motorvoertuigen per etmaal. Het totale perceel zal worden ontsloten op de Wilgenstraat. De capaciteit van deze weg is voldoende groot om het verkeer, dat gegenereerd wordt door onderhavige ontwikkeling, te verwerken.

4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

De Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. In lijn met de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Navolgende tabel geeft een indicatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Parkeerencijfers per woning / per 10 kamers / 100 m² bvo	Totaal
6 verblijfsrecreatieve onderkomens (bunkerstudio's en houten recreatieverblijven)	Kampeerterrein	n.v.t	3,5 - 6,3
1 beheerderswoning	Koop vrijstaand	1,9 - 2,7	1,9 - 2,7
Totaal			5,4 - 9,0

** geen parkeergegevens bekend. Uitgaande van 10 tot maximaal 18 bezoekers, waarvan ongeveer 70% van de bezoekers met de auto komt en gemiddeld 2 personen in een auto zitten, bedraagt het totaal aantal auto's 3,5 tot 6,3. De parkeerbehoefte betreft hiermee circa 3,5 - 6,3 parkeerplaatsen.*

Voor de totale ontwikkeling geldt dat minimaal 6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Initiatiefnemer richt zich op de op luxe ingestelde recreant en houdt dan ook rekening met een iets grotere parkeerbehoefte. In het plangebied is bij de ingang van het perceel aan de Wilgenstraat en in de bunker voldoende ruimte aanwezig om 9 auto's te parkeren (zie ook [toelichting paragraaf 2.2](#)). Dit aantal sluit aan bij de doelgroep en voldoet aan de eisen.

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:

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Voor de verblijfsrecreatieve onderkomens en beheerderswoning in het plangebied is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn 6 verblijfsrecreatieve onderkomens en een beheerderswoning toegestaan, alsmede daaraan ondergeschikte voorzieningen als tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en bermen, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen. Hierbij is de bestaande bunker van een bouwvlak voorzien, waarbij de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Tevens is op de verbeelding een zone aangeduid waarbinnen ten hoogste 3 verblijfsrecreatieve onderkomens zijn toegelaten. Hierbij wordt aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijk categorie-indeling, maar wel met een kleinere oppervlaktemaat.

Waterstaat - Waterkering

De gronden in het plangebied grenzend aan het water is mede de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering toegestaan. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een aanvullende omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de afgifte van deze vergunning wordt nader advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan 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. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Planspecifiek

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

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 tervisielegging 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

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden worden aan diverse instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan zal enkele weken ter visie worden gelegd. In de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak zullen de reacties genoemd worden en inhoudelijk behandeld.

Participatie

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de omwonenden aan de Essenweg, Wilgenstraat en bewoners van de Kuyperij. Vrijwel alle bewoners hebben het plangebied bezocht of zijn voornemens een het plangebied te bezoeken. In de buurt was er reeds belangstelling voor het plangebied, de oorsprong van het gebouw en bestond de vraag wat er zich ondergronds bevindt. Ook gaf men aan de locatie uniek te vinden, gezien de rijke begroeiing en de centrale ligging in het dorp.

Bij presentatie van het initiatief werd globaal aangegeven wat de plannen zijn. Op de vraag hoe de bewoners tegenover de plannen staan om het perceel voor recreatieve doeleinden te gaan ontwikkelen werd bij alle adressen een enthousiaste reactie ontvangen. De ligging werd ideaal bevonden omdat het makkelijk toegang biedt tot poldergebied met aansluiting op de Hollandse meren. Termen die genoemd werden; leuk, logisch, gezellig, bedrijvigheid, levendigheid. Een deel van de bewoners aan de Wilgenstraat gaven aan dat ze de plannen al hadden zien aankomen. Enkele bewoners gaven aan dat de plannen passen bij een logisch gebruik van het perceel en het plangebied alle kansen biedt om er iets moois van te maken.

Op de vraag of er punten zijn waar in het plan op gelet moet worden werd in enkele gevallen het parkeren genoemd, waarbij de oplossing gezien werd in het aantrekken van fietsende toeristen en het parkeren op eigen terrein, eventueel inpandig in de bunker. Ook werd in enkele gevallen het uitzicht benoemd. In het verleden was er sprake van wildgroei van bomen, wat het uitzicht van enkele appartementen aan de oostkant in de flat aan de Kuyperij belemmerde. Omwonenden zien graag hun uitzicht gewaarborgd in de toekomst. Bewoners aan de Essenweg en Wilgenstraat gaven aan het groen te waarderen mits het niet teveel overlast gaat bezorgen d.m.v. overhangende takken over de weg. Hier waren in het verleden klachten over ontstaan. Sinds de initiatiefnemer in bezit is van het plangebied wordt het groen goed onderhouden. De buurtbewoners zijn zeer content met de huidige staat van het groen.

Een bewoner aan de Wilgenstraat en een bewoner uit het appartementencomplex Kuyperij vroegen zich af of het plan geluidsoverlast met zich mee zou brengen. Na uitleg over de doelgroep waar het plan zich op richt (toerist die rustig en ontspannen van de natuur wil genieten), tezamen met het feit dat sprake is van toezicht vanuit beheerderswoningen, gaf de bewoners overtuiging van het initiatief.

Op de vraag of zij voor het plan nog ideeën en tips hadden werd met nadruk aangegeven dat het gebied toezicht moet hebben. In het verleden zijn op het terrein 'rare dingen' gebeurd en werd er 's nachts door onbevoegden toegang tot het perceel verkregen. Controle, aanwezigheid en toezicht van de nieuwe eigenaren op het terrein wordt door omwonenden aanbevolen om orde op zaken te houden en veiligheid te garanderen. Tezamen met de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve onderkomens wordt een beheerderswoning gerealiseerd op de bunker, waarmee in toezicht op het terrein wordt voorzien.

Eén van de omwonenden tipte om de beheerderswoning op de bunker in hout op te trekken om het op te laten gaan in de groene omgeving. Een andere omwonende tipte om bij de uitwerking van de plannen lokale leveranciers uit de bouw niet te vergeten en deze in het plan te betrekken. Een andere tip betreft het aanbieden van vaartochten aan de bezoekers en goed te kijken naar het financiële plaatje om het renderend te maken. Op het terrein hebben afgelopen zomer minischaapjes gelopen. Deze waren tijdelijk geplaatst. Een echtpaar tipte om dit weer te herhalen. Volgens hen genoot de hele buurt hier van; zowel jong als oud. Eén andere omwonende (locatie Kuyperij) is horeca-ondernemer en tipte om een presentatiemap aan de recreanten aan te bieden met de mogelijkheden die zijn onderneming heeft te bieden. Deze tips worden bij de planontwikkeling in overweging meegenomen.