

bestemmingsplan

De Baan 42, Oude Wetering

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPDEBAAN42-VAS1

Datum: 2024-03-18

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. T. Ponse

Kenmerk Buro SRO: SR230252

Opdrachtgever: Dhr. Hogenboom, E.J

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid.....	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Milieueffectrapportage.....	18
4.2 Geluid	19
4.3 Externe veiligheid	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.5 Bodem.....	23
4.6 Luchtkwaliteit.....	24
4.7 Ecologie.....	24
4.8 Water.....	25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.10 Verkeer en parkeren	28
5 Juridische planbeschrijving.....	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Nadere toelichting regels	29
5.3 Verbeelding.....	29
5.4 Planregels	29
5.5 Wijze van bestemmen	29
6 Economische uitvoerbaarheid	30
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
7.1 Algemeen	31
7.2 Vooroverleg.....	31
7.3 Zienswijzen	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan De Baan 42 te Oude Wetering is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. De eigenaar en bewoner van de agrarische bedrijfswoning is namelijk voornemens het agrarisch bedrijf te verkopen. Met de omzetting naar plattelandswoning wordt het mogelijk de woning te gebruiken als een reguliere burgerwoning zonder dat deze woning een milieutechnische belemmering gaat vormen voor het agrarische bedrijf waarvan deze woning onderdeel uitmaakt.

Om te voorkomen dat het feitelijk gebruik bij een bestemmingsplanherziening zal moeten worden gelegaliseerd door een woonbestemming toe te voegen, heeft de centrale wetgever op 1 januari 2013 de Wet plattelandswoningen aangenomen. Deze wet maakt het mogelijk een (voormalige) bedrijfswoning te bewonen, zonder dat de bestemming dient te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', wat omliggende agrarische bedrijven door milieuzonering zou kunnen hinderen in hun bedrijfsvoering. Het is dan ook het voornemen om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

Het gebruik van de woning als plattelandswoning is strijdig met het nu geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg'. Desalniettemin biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen en de omzetting naar plattelandswoning mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Baan 42 te Oude Wetering, specifiek in het tuindersgebied ten noorden van de kern Roelofarendsveen. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen. Verder naar het westen van het plangebied is tevens de A4 gesitueerd. Ten noorden van het plangebied ligt de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Aan de oostzijde bevinden zich diverse agrarische percelen met daarachter de kern Oude Wetering.

Het plangebied is kadastraal bekend onder AKM01, sectie B, perceel 5538. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 485 m².

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



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



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende plan de volgende, gedeeltelijk door dit plan te vervangen, juridisch-planologische regelingen:

- bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 9 oktober 2017.

De gronden in het plangebied hebben de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zijn primair bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' mag een woning als plattelandswoning gebruikt worden. Deze aanduiding geldt niet in het plangebied, waardoor het gebruik van de bestaande woning als plattelandswoning hier niet is toegestaan. Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.1 van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk deze aanduiding alsnog op het plangebied te vestigen en de omzetting naar plattelandswoning mogelijk te maken. Dit kan alleen indien er aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid vindt plaats in toelichting paragraaf 3.4.2.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en in hoofdstuk 4 wordt de milieuwetgeving getoetst. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken, waarbij ook de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Aan De Baan 42 te Oude Wetering staat de bedrijfswoning waarop voorliggend plan betrekking heeft. In het verleden is de woning opgericht als agrarische bedrijfswoning behorende bij het achtergelegen agrarische bedrijf. De woning komt uit het bouwjaar 1965 en bestaat uit twee verdiepingen met zadeldak. Ten zuiden van de woning, dus langs de linker zijgevel, leidt een inrit naar de achtergelegen kassen. Die inrit maakt geen deel uit van het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan. Recentelijk heeft de opdrachtgever besloten zijn bedrijf te verkopen, maar wel in de woning te blijven wonen. Hierdoor verdwijnt de relatie tussen de woning en het achtergelegen agrarische bedrijf.

Op de navolgende afbeelding is een impressie van de woning weergegeven.



Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief betreft het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Met de aanduiding plattelandswoning wordt het mogelijk de woning te gebruiken als een reguliere burgerwoning zonder dat deze woning een milieutechnische belemmering gaat vormen voor het agrarische bedrijf waarvan deze woning onderdeel uitmaakte. In het kader van onderhavig plan zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of gesloopt. Ook overige fysieke ingrepen zijn geen onderdeel van het voorliggende initiatief.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

De NOVI is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Het Barro is verder 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 ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt er geen woning toegevoegd. Derhalve wordt het plan niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en behoeft het plan niet getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

3.1.4 Wet plattelandswoningen

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een agrarisch bedrijfscentrum (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of hiervoor een vergunning te verlenen. Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden zonder binding met het bedrijf mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieutechnische gevoeligheid niets. Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De eerste versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is vastgesteld op 15 december 2021. De meest recente versie is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

Voor de groene ruimte, bestaande uit de overwegend onbebouwde ruimte buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur, is het sturen op ruimtelijke kwaliteit leidend voor de keuzes die in dit gebied worden gemaakt. De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot het voorgenomen plan zijn de kaartlagen van de kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied niet relevant, omdat de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning geen invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De Baan blijft herkenbaar als lint en onderscheidende bebouwingsvorm. Daarnaast is het plangebied gelegen in de bebouwde ruimte en vinden er geen fysieke wijzigingen plaats.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast heeft het plan betrekking op de beleidskeuze 'Agrarische bebouwing en bedrijfsvoering'. De provincie staat glastuinbouw alleen toe in de daarvoor aangewezen gebieden. De omgeving van het plangebied is aangewezen als glastuinbouwgebied. De beoogde wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is geen beperking voor het gebruik als glastuinbouwgebied. Het voorgenomen plan betreft immers geen nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond.

Conclusie

Voor de beoogde omzetting naar plattelandswoning komen geen belemmeringen voort vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Verder wordt in de visie niet specifiek ingegaan op bedrijfswoningen, plattelandswoningen of burgerwoningen. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat door het wijzigen van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning de bestaande woning een woonfunctie kan vervullen zonder dat er een belemmering wordt opgeworpen voor de omliggende glastuinbouwbedrijven. De omzetting belemmert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De eerste versie van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is vastgesteld op 15 december 2021. Tegelijk met de Omgevingsvisie is de meest recente versie van de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Het voorgenomen plan is geen ruimtelijke ontwikkeling, omdat dit plan betrekking heeft op een bestaand gebouw. Bovendien blijkt uit toelichting paragraaf 3.2.1 dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

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

Bij het voorgenomen plan wordt in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is en de Ladder daarmee niet doorlopen hoeft te worden.

Glastuinbouwgebied

Het plangebied is aangewezen als glastuinbouwgebied. In artikel 6.15 lid 1 is geregeld dat binnen een glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking, toegestaan zijn. Als gevolg van het voorgenomen plan neemt de oppervlakte van het glastuinbouwgebied dat gebruikt kan worden voor glastuinbouw niet af. De wijziging van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning staat toekomstig

gebruik als bedrijfswoning niet in de weg. Omdat het hier gaat om een plattelandswoning, worden de glastuinbouwactiviteiten in het gebied niet geschaad.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een gebruikswijziging; er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd of andere ruimtelijke ingrepen gedaan. Toetsing aan de risico's van klimaatverandering is in voorliggend geval daarom niet aan de orde.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woon Agenda 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2017.

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

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

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

Planspecifiek

Door de omzetting naar plattelandswoning is het mogelijk dat de woning in de toekomst door derden bewoond wordt. Er wordt daarmee feitelijk geen woning toegevoegd, maar de woning maakt wel, in tegenstelling tot een bedrijfswoning, onderdeel uit van de reguliere woningmarkt. De in de Regionale Woon Agenda beschreven ambities vormen geen belemmeringen voor deze wijziging.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de actualisatie van de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

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

Gebiedstype - glastuinbouw

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen.

De gemeente heeft vier duurzame glastuinbouwgebieden, waarvoor een contour is vastgesteld in de visie van de Greenport Aalsmeer. Dit zijn: De Baan-Sotaweg, Geestweg-Floraweg, Tuinbouwgebied Nieuwe Wetering en Tuinbouwgebied Woubrugge. Er moet op den duur realistisch worden gekeken naar het toekomstperspectief van de verschillende gebieden. Eventuele mogelijkheid van (tijdelijke) transformatie van de gebieden wordt hierbij niet uitgesloten. Voor nu blijft de algemene ambitie voor toekomstbestendige glastuinbouwgebieden staan.

Planspecifiek

De gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem. Hierbij hoort ook een kansrijke toekomst voor de glastuinbouwsector. De focus in glastuinbouwgebieden ligt op glastuinbouwactiviteiten. Zo is er bijvoorbeeld geen ruimte voor horeca, verblijfsrecreatie, evenementen, woningbouw en aan huis verbonden beroepen en bedrijven. De omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt hier in beginsel niet uitgesloten. Dit is dan ook geen ontwikkeling die afbreuk doet aan het karakter van het glastuinbouwgebied.

De Omgevingsvisie stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gesteld kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen en de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' op te nemen, mits:

- a. *er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden waarbij de achterliggende gronden, waarop de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ongewijzigd van toepassing blijkt, in zijn totaliteit zijn verkocht t.b.v. schaalvergroting of reconstructie;*
- b. *de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;*
- c. *de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies kunnen worden belemmerd;*
- d. *per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;*
- e. *de af te splitsen kavel een maximum oppervlakte van 1.000 m² heeft*
- f. *er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- g. *het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.*

Planspecifiek

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Deze bestemming wordt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de omliggende gronden gewijzigd naar 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning'. Navolgend wordt puntsgewijs de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Ad a)

Er heeft in onderhavig geval reconstructie plaatsgevonden. Het bedrijf op de achterliggende gronden is door de huidige eigenaar in de verkoop gezet. Hierdoor vindt verandering van gebruik van het bedrijf plaats en vervalt de relatie tussen de bedrijfswoning en het bedrijf. De bedrijfswoning wordt hierdoor onttrokken aan het aanwezige glastuinbouwbedrijf en als burgerwoning in gebruik genomen.

Ad b)

De agrarische functie van de gronden waarop de woning gesitueerd zijn is niet langer noodzakelijk. Het bedrijf wordt verkocht en de bedrijfswoning wordt overbodig. Het bedrijf beschikt daarnaast reeds over een tweede bedrijfswoning aan De Baan 44. De agrarische functie van de bedrijfswoning is daarmee niet langer noodzakelijk.

Ad c)

Doordat de woning aan De Baan ligt is de ligging niet zodanig dat er belemmeringen optreden in geval van toekomstige reconstructies op het naastgelegen perceel. Het ligt daarmee immers op enige afstand van de agrarische activiteiten. Zoals reeds beschreven in toelichting paragraaf 3.1.4 blijven plattelandswoningen onderdeel van het bijbehorende agrarische bedrijf, waardoor de wijziging naar plattelandswoning geen belemmeringen vormt voor de bedrijfsactiviteiten. Doordat de woning direct aan De Baan gesitueerd is en de ontsluiting van de woning separaat van het agrarische perceel plaatsvindt, vormt de woning geen belemmering voor toekomstige reconstructies.

Ad d)

Het glastuinbouwbedrijf beschikt aan De Baan 44 over een tweede bedrijfswoning. Hierdoor blijft er één bedrijfswoning bij het bedrijf aanwezig.

Ad e)

De kavel heeft een oppervlakte van ca. 505 m² en blijft daarmee onder de bovengrens.

Ad f)

Gelet op het feit dat de woning in een woonlint langs De Baan is gesitueerd en bouwkundig aan alle te stellen eisen voldoet, is er in algemene zin sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie toelichting hoofdstuk 4). Het woon- en leefklimaat dient bij plattelandswoningen gelijk te zijn aan dat van bedrijfswoningen. Omdat de wijziging naar plattelandswoning geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat wordt voldaan aan deze eis.

Ad g)

In het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' zijn de aan de woning grenzende gronden bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige (glas)tuinbouwbedrijven. Het achterliggende (glas)tuinbouwbedrijf heeft in het verleden als volwaardig bedrijf gefunctioneerd. Ontwikkelingen in de sector maken dat de bedrijven op enkele percelen in het (glas)tuinbouwgebied rond De Baan en Sotaweg niet meer als volwaardig bedrijf kunnen functioneren, waardoor vaak meerdere percelen ingezet worden voor één bedrijf. Vanuit de gedachte dat het gebied primair bestemd moet blijven voor glastuinbouw en het beoogde plan hier geen afbreuk aan doet, is het passend om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan middels voorliggend wijzigingsplan de bestemming wijzigen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (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 uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden blijven bij het voorgenomen plan gelijk aan de bestaande (planologische) situatie. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van

onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

4.2 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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld te worden of in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de normen uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan en of binnen het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat. Wanneer geluidgevoelig bestemmingen, waaronder woningen, binnen de geluidszone van industrielawaai, wegverkeerslawaaai of spoorweglawaaai liggen, dient onderzocht te worden in hoeverre voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluid van 48 dB. Onder voorwaarden kan een ontheffing (hogere waarde) worden vastgesteld van maximaal 53 dB.

Plattelandswoning

Volgens de Wabo (artikel 1.1a) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c) maken plattelandswoningen deel uit van de inrichting van een agrarisch bedrijf. De toetsing aan de normen ter bescherming van de geluidhinder die plattelandswoningen kunnen ondervinden van andere omliggende inrichtingen blijft echter gelden.

Planspecifiek

Een plattelandswoning is geluidgevoelig ingevolge de Wgh, echter alleen voor omliggende inrichtingen en niet voor de agrarische inrichting waar de woning deel van uitmaakt. De omliggende inrichtingen worden navolgend beschouwd.

Wegverkeers- en spoorweglawaaai

De betreffende woning is niet gelegen binnen de geluidszone van de A4 en de HSL. Vanuit de Wet geluidhinder wordt bovendien geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. De feitelijke situatie wijzigt voor de Wet geluidhinder niet, derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wgh aanwezig. Onderzoek kan in dit kader achterwege blijven.

Conclusie

De geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Planspecifiek

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle (Bevi)-inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen door buisleidingen en/of transportroutes over weg, water en spoor aanwezig zijn die nader beschouwd moeten worden.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

De meest nabijgelegen risicovolle inrichting is de chlooropslag van het zwembad in sportcomplex De Tweesprong. Deze inrichting kent een risicoafstand van 0 m. De feitelijke afstand tot aan het plangebied bedraagt ca. 400 meter. Daarmee wordt aan de risicoafstand voldaan.

Het plangebied ligt op ca. 750 m van de A4. Deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' blijkt dat de veiligheidszone van de A4 een breedte van 200 m heeft. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen (4 km voor LFT3). Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de locatie onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico blijft. Omdat het daarnaast gaat om een bestaande woning kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de 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.

Plattelandswoning

Op het moment dat de bedrijfswoning bij het bedrijf hoort, wordt deze gezien als onderdeel van de inrichting. De aan te houden milieuzoneringen zijn dan niet van toepassing. Met de wijziging naar een burgerwoning moet echter wel worden voldaan aan de milieuzoneringen. Vanwege de vaak zeer korte afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf lukt dat veelal niet. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf beperkingen ondervindt en extra milieumaatregelen moet treffen door de nabijheid van een woning. Om dit te voorkomen is de 'Wet Plattelandswoning' aangenomen. Deze wet beoogt te regelen dat de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. Een plattelandswoning blijft bij de inrichting, dus het agrarische bedrijf, horen, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucontour die over het plangebied ligt.

Grenzend aan het plangebied liggen de agrarische gronden waar de huidige bedrijfswoning aan De Baan 42 toebehoort. Omdat de huidige bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, is de milieuhinder van het bedrijf waar het vanaf gesplitst wordt niet relevant. Als plattelandswoning blijft het immers onderdeel van de milieutechnische inrichting. Doordat de woning direct aan De Baan gesitueerd is en de ontsluiting van het perceel voldoende breed is vormt de ligging van de woning tevens geen belemmering voor toekomstige reconstructies. Het ligt daarmee namelijk op enige afstand van de agrarische activiteiten.

De bedrijfsactiviteiten van het bijbehorende bedrijf hebben naar verwachting slechts beperkte gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij de woning. In de bedrijfsschuur achter de woning worden geen intensieve bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, want het fungeert slechts als op- en overslagplaats. Het laden en lossen van bloemen vindt hier ook plaats. Dit gebeurt 4 á 5 keer per week tussen 19.00 en 22.00 uur 's avonds en duurt minder dan 10 minuten per keer. De vracht- of bestelauto rijdt daarbij zover mogelijk naar achteren richting de schuifdeur en vervolgens wordt de motor uitgezet.

Er zijn gedurende het jaar steeds meer periodes waarin er geen handel is en dus geen laden en lossen plaatsvindt. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen en de korte duur van het laden en lossen levert dit geen hinder op voor de woning. Tussen de woning en bedrijfsschuur is een aangebouwde garage gelegen, die niet gezien wordt als leefruimte van de woning. De tussenliggende garage fungeert als een bufferzone tegen eventuele geluids- en lichthinder.

Daarnaast is er ook gekeken naar de mogelijkheden zoals opgenomen binnen de huidige bestemming 'Glastuinbouw'. Hierin zijn volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt toegestaan. Deze functies zijn gelijk te stellen aan de huidige bedrijfsactiviteiten, waardoor dit niet meer hinder voor de woning veroorzaakt dan de huidige activiteiten. Verder is er de mogelijkheid voor ondergeschikte detailhandel voor op locatie gekweekte of voorgebrachte producten. Detailhandel in een gemengd gebied heeft een richtafstand van 0 meter, waardoor hinder hiervan niet te verwachten is.

Voorts moet nog wel worden gekeken naar de eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. Hiervoor is het geldende bestemmingsplan geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied zijn alleen glastuinbouwbedrijven aanwezig. Voor een glastuinbouwbedrijf geldt, gebaseerd op de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde kas van derden is gemeten vanaf de perceelgrens circa 20 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Voorts geniet een bedrijfswoning, net als een plattelandswoning, bescherming ten opzichte van omliggende bedrijven, waardoor voorliggend plan in die zin geen verandering met zich meebrengt. De wijziging naar plattelandswoning levert daarmee geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen woning.

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de planologische wijziging.

4.5 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. 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

De gronden direct rondom de bestaande bedrijfswoning blijven in gebruik ten behoeve van het huidige gebruik (wonen). De omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft geen gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de bodemkwaliteit. Er zijn in het verleden geen bodem verontreinigende bedrijfsactiviteiten, zoals het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het verwerken van bloemen, ter plaatse van de bedrijfswoning en de aangrenzende gronden uitgevoerd. Deze gronden zijn al sinds 1988 in gebruik voor wonen. De verharding rondom de woning wordt niet verwijderd. Daarnaast wordt er geen grondverzet uitgevoerd. Om die reden is de bestaande informatie afdoende en is er geen bodemonderzoek nodig.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

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.

Plattelandswoning

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Er zijn geen mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Als de wettelijke grenswaarden voor lucht niet worden gehaald, is de aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk. De uitspraak van de Raad van State kan gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf bij de plattelandswoning. Dit wordt bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit tot aanwijzing van de plattelandswoning merkbaar. Dit dient beoordeeld te worden bij het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Gezien de beperkte omvang van voorgenomen planologische wijziging, kan deze worden gezien als een NIBM-project. Desondanks is gekeken naar de concentraties uit de Atlas Leefomgeving van het RIVM om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk circa $16,2 \mu g/m^3$ PM_{10} , $8,6 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$ en $14,2 \mu g/m^3$ NO_2 . Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide, en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

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

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbesluit, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

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

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Het initiatief betreft enkel het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Met deze wijziging zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal 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 WB21 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 water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het 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 Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan handelingen in of nabij:

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

- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

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

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

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

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Riolering en afkoppelen

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

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland schrijft in haar beleid voor dat, indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen, compensatie in de vorm van open water vereist is (15 % van het extra verhard oppervlak). Omdat met de herbestemming van de bedrijfswoning geen bouwwerkzaamheden gemoeid zijn is er geen sprake van een toe- of afname in verharding. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet vereist.

Waterafvoer

De afvoer van hemel- en afvalwater van de woning zal gelijk aan de bestaande situatie zijn.

Conclusie

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect water.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 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'.

Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en is de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze beleidsherziening vastgesteld.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Daarnaast zijn er ten behoeve van de planologische wijziging naar plattelandswoning geen graafwerkzaamheden vereist.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan vormt.

4.9.2 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. Ruimtelijke plannen zijn 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 ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Zoals blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bij de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Het parkeren en de ontsluiting van de betreffende woning vindt plaats via een separate inrit ten noorden van de woning, dus langs de rechter zijgevel. Hier bevindt zich ook de garage van de woning. Daarmee vormt autoverkeer behorende bij de woning geen belemmering voor het bedrijf dat naast de woning ligt. Doordat met de wijziging naar plattelandswoning de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet wijzigen leidt dit ook niet tot een grotere parkeervraag of druk op het wegennet. Het plan is daarmee in het kader van verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 Nadere toelichting regels

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

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

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 bestemmingen op alfabetische volgorde. Hierbij wordt verwezen naar de planregels van het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' zoals vastgesteld door de raad van Kaag en Braassem op 9 oktober 2017. Die regels worden, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.5 Wijze van bestemmen

Voor de planregels wordt in het voorliggende wijzigingsplan verwezen naar de relevante bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg'.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. De gronden ter plaatse van en rondom de woning zijn bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een plattelandswoning. Voor wat betreft de bouwregels zijn de bepalingen voor een bedrijfswoning van overeenkomstige toepassing, wat betekent dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 6 en 10 meter mag bedragen en de inhoud gemaximeerd is op 750 m³.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het 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 het bestemmingsplan 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

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waar de planschade in wordt geregeld. Overige gemeentelijke kosten bij begeleiding van het project kunnen middels leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c van het Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het hoogheemraadschap en met die diensten van provincie en Rijk 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.

Het ontwerp wijzigingsplan zal 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 het college van burgemeester en wethouders wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsplan 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 de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Omdat het plan geen fysieke wijzigingen met zich meebrengt of anderszins effecten heeft op de omgeving kan participatie achterwege blijven.

7.2 Vooroverleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden reacties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro samengevat en van een reactie voorzien.

7.3 Zienswijzen

Voorliggend wijzigingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.