

wijzigingsplan
Geestweg 58,
Roelofarendsveen
Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPGEESTWEG58-VAS1

Datum: 15 februari 2024

Kenmerk Buro SRO: SR230342

Opdrachtgever: Wim van Scheppingen Advies en Administratie

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	9
3 Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Haalbaarheidsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Milieuzonering	25
4.7 Waterhuishouding	27
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.9 Ecologie	30
4.10 Verkeer en parkeren	30
5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Nadere toelichting regels	32
5.3 Verbeelding	32
5.4 Planregels	32
5.5 Wijze van bestemmen	32
6 Economische uitvoerbaarheid	34
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1 Participatie	35
7.2 Vooroverleg	35
7.3 Zienswijzen	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Geestweg 58 te Roelofarendsveen is een agrarische bedrijfswoning gevestigd. Deze woning maakte oorspronkelijk deel uit van een achter de woning gelegen actief glastuinbouwbedrijf. Initiatiefnemers hebben hun bedrijf enige jaren geleden verkocht. Hierdoor maakt de bedrijfswoning geen onderdeel meer uit van het achtergelegen bedrijf en is deze als burgerwoning in gebruik genomen. Daardoor is de woning in planologische zin onttrokken aan het bedrijf. De initiatiefnemer wenst de woning als reguliere woning in gebruik te kunnen nemen.

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.

Om de beoogde wijziging uit te voeren wordt er gebruik gemaakt van de bestaande wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg'. Het onderstaande wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivatie om deze wijziging uit te voeren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Geestweg 58 te Roelofarendsveen, gelegen in de gemeente Kaag en Braassem, ten zuidwesten van de kern Roelofarendsveen. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen en enkele burgerwoningen. De planlocatie betreft de kadastrale percelen gemeente Alkemade, sectie K, percelen 2035 en 4014. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 629 m².

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



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



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Earth).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg'. Dit bestemmingsplan is op 13 mei 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw'. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt, ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijven, het bestaande aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep,

behoud van de bestaande waterberging en realiseren van een buffer voor toekomstige waterberging en bijbehorende voorzieningen.

Het voorgenomen plan, dat bestaat uit omzetten van de bestaande (legale) bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.3 kan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd worden naar 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning'. De wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden (a t/m g) worden in toelichting paragraaf 3.4.2 toegelicht. Derhalve dient er een wijzigingsplan opgesteld te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie in het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevatten de hoofdstukken 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de participatie, het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediende zienswijzen worden opgenomen.

2 Planbeschrijving

In het voorgenomen plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of gesloopt. Ook overige fysieke ingrepen zijn geen onderdeel van het voorliggende initiatief.

2.1 Huidige situatie

De woning is in de huidige situatie bestemd als bedrijfswoning bij het (glas)tuinbouwbedrijf dat ten westen van het plangebied is gelegen. Het agrarische bedrijf is reeds verkocht aan een derde partij met een bedrijfswoning achter de woning nummer 58. Deze woning heeft huisnummer 56 en betreft kadastraal perceel 4159. Het agrarische bedrijf is dus al voorzien van een bedrijfswoning.

Hierdoor is de bedrijfswoning met nummer 58 in functionele, juridische en planologische zin onttrokken aan het aanwezige glastuinbouwbedrijf en vervolgens als burgerwoning in gebruik genomen door de initiatiefnemer.

De woning is gebouwd in 1968, heeft een oppervlakte van 171 m² en bestaat uit twee verdiepingen met een zadeldak. De gronden aan de voorzijde (oostzijde) van de woning zijn ingericht als siertuin en inrit. Ten noorden van de woning leidt een inrit naar de achtergelegen woningen. Deze inrit leidt niet naar de achtergelegen agrarische gronden. Daarnaast maakt de inrit geen deel uit van het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Veender- en Lijkerpolder buiten bedijking. De omgeving van het plangebied is een historisch gegroeid (glas)tuinbouwgebied van circa 134 hectare.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie weer.



Impressie huidige situatie, vooraanzicht (bron: Google Maps).

2.2 Beoogde situatie

In het voorgenomen plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet 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. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of gesloopt. Ook overige fysieke ingrepen zijn geen onderdeel van het voorliggende initiatief.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek

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 14 nationale belangen opgenomen die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 en 1 juli 2016 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 op 12 nieuwe woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft 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 het voorgenomen project niet ladderplichtig is.

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 meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is vastgesteld op 1 april 2023 en bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de 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 Geestweg blijft herkenbaar als lint en onderscheidende bebouwingsvorm. 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.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio gebiedsprofielen opgesteld, waarin het plangebied is aangewezen voor glastuinbouw. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en de kaartlagen van de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen zijn niet relevant omdat de ontwikkeling geen invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. 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. Het omzetten belemmert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

Er dient geconcludeerd te 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

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat 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 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.*

Het voorgenomen plan is geen ruimtelijke ontwikkeling, omdat dit geen nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond betreft. 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.'*

In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, niet ladderplichtig is en daarmee voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro en artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

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 niet in de weg dat het plangebied in toekomst alsnog gebruikt zal worden als bedrijfswoning of voor glastuinbouw. 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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt enkel de 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' toegevoegd. De beoogde ontwikkeling betreft geen ruimtelijke ontwikkeling, 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 geconcludeerd te worden dat er vanuit de provinciale verordening geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

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 kooprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. 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 middeninkomensesignaleerd.

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 '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 worden 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, thema of taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

- samenwerken in en aan Kaag en Braassem;
- 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;
- mobiliteit in 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 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 3.7.3 van het geldende bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' toegelicht. Deze wijzigingsbevoegdheid 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;*
- 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 niet groter is dan 1.000 m²;*
- 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. Er heeft namelijk verandering van het gebruik van het bedrijf plaatsgevonden, de bedrijfswoning is vervreemd van het bedrijf. Het agrarische bedrijf is reeds verkocht aan een derde partij waarbij er schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Daarmee is er een situatie ontstaan waarbij de bedrijfswoning Geestweg 58 is onttrokken aan het aanwezige glastuinbouwbedrijf en als burgerwoning in gebruik is genomen.

Ad b)

De agrarische functie van de bedrijfswoning is inmiddels al 2 jaar niet meer van toepassing. Geestweg 56 is de bedrijfswoning bij het bedrijf geworden.

Ad c)

Onder reconstructie wordt in het geldende bestemmingsplan verstaan de verandering in het gebruik van een bedrijf, zoals het vervreemden van een bedrijfswoning. De gronden in de directe nabijheid van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Het vervreemden van de betreffende bedrijfswoning is geen belemmering voor de binnen deze bestemming toegestane agrarische bedrijvigheid, mede omdat er geen mogelijkheden tot verandering in het gebruik van de omliggende bedrijven zijn.

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 aan de Geestweg ligt en de ontsluiting van het perceel voldoende breed is, 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. Uit toelichting paragraaf 4.6 blijkt dat huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening niet wordt belemmerd als gevolg van het voorgenomen plan.

Ad d)

Het overgedragen agrarische bedrijf heeft de woning aan de Geestweg 56 ter beschikking als bedrijfswoning.

Ad e)

De oppervlakte van het af te splitsen perceel bedraagt 629 m² en is daarmee niet groter dan 1.000 m².

Ad f)

Uit toelichting paragraaf 4.6 blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ad g)

In het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' 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 in het (glas)tuinbouwgebied rond de Geestweg en de Floraweg 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 Haalbaarheidsaspecten

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 nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. Er worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd. De effecten op het milieu van het beoogde gebruik (plattelandswoning) wijken niet af van het huidige gebruik (bedrijfswoning). 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. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en een vormvrij m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

4.2 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 gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig 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 bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten, zoals het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het verwerken van bloemen, ter plaatse van de bedrijfswoning en de aangrenzende gronden uitgevoerd. Deze gronden zijn sinds jaar en dag in gebruik voor wonen. De verharding rondom de woningen 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.

4.3 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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 spoorweglawaaï

Vanuit de Wet geluidhinder wordt er geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

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

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan vanuit het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

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. Uit toelichting paragraaf 4.10 komt naar voren dat het initiatief niet leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Daarmee treedt er geen verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof over 2020 bedragen respectievelijk maximaal 16,0 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 14,8 µg/m³. Daarmee wordt er voldaan aan de gestelde grenswaarden en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep

slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

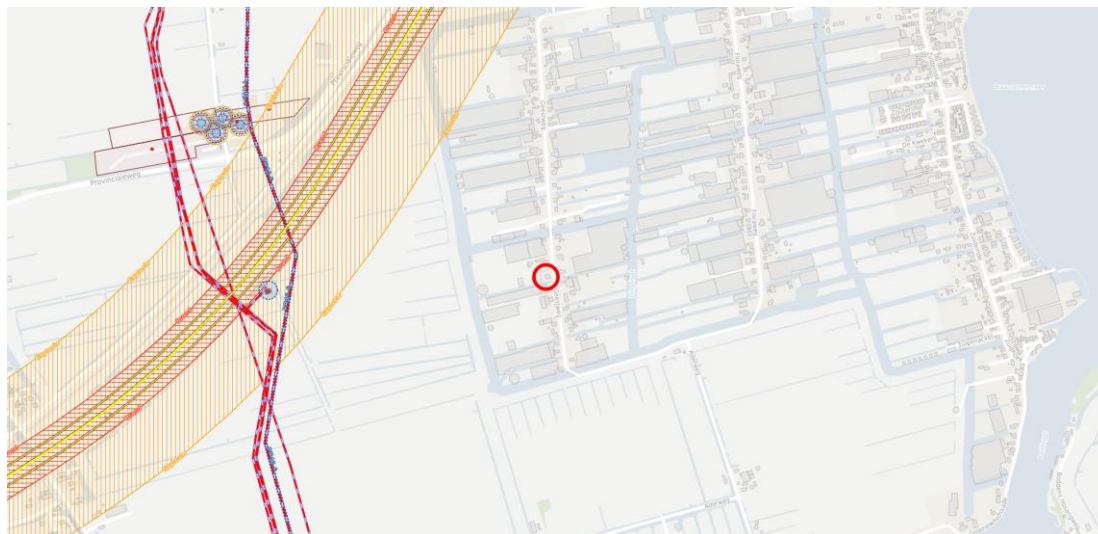
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale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

Indien een ruimtelijk plan 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

In het voorgenoemde plan wordt vergeleken met de huidige (planologische) situatie geen kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Het aantal personen in het plangebied neemt als gevolg van het voorgenoemde plan niet toe. Desondanks is voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied

risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting is het gasontvangststation Rijpwetering van N.V. Gasunie gelegen op ca. 730 m afstand ten westen van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot het plangebied en het feit dat het aantal personen binnen het plangebied als gevolg van het voorgenomen plan niet toeneemt, treedt er geen verslechtering op ten aanzien van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op minimaal 660 m ten westen van het plangebied bevinden zich aardgastransportleidingen van Ocap en Gasunie. Het plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour. Gezien de ruime afstand tot het plangebied en het feit dat het aantal personen binnen het plangebied als gevolg van het voorgenomen plan niet toeneemt, treedt er geen verslechtering op ten aanzien van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De planlocatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel op een ruime afstand van circa 630 m. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 m 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 veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende.

Bij een incident met een LPG-tankwagen op de A4 kan een BLEVE ontstaan. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten wijzigt niet na de realisatie van het plan. De hulpdiensten kunnen het gebied en/of locatie via lokale wegen bereiken om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen via de Geestweg en Aderweg, mits tijdig gewaarschuwd.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 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.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, het (glas)tuinbouwgebied aan de Geestweg en Floraweg, komt relatief veel agrarische bedrijvigheid voor, waardoor deze wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden vermindert, met uitzondering van het aspect gevaar.

Grenzend aan het plangebied liggen de agrarische gronden waar de huidige bedrijfswoning aan Geestweg 58 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 Geestweg gesitueerd is en de ontsluiting van het perceel voldoende breed is vormt de ligging van de woning tevens geen belemmering voor toekomstige reconstructies. Tevens ligt tussen deze woning en het achtergelegen agrarisch bedrijf een woning. 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.

De afstand tot de kas bedraagt ruim 51 meter. De voormalige inrit is nu alleen voor de woningen. Het achtergelegen agrarisch bedrijf wordt ontsloten via de bedrijfsingang bij nr 52.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt een gevoelige bestemming, namelijk een plattelandswoning, mogelijk. Daarom is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand in gemengd gebied (m)</i>	<i>Afstand tot plangebied (m)</i>
(glas)tuinbouwbedrijf	Geestweg 60	011, 012, 013	2	10	15
(glas)tuinbouwbedrijf	Geestweg 53	011, 012, 013	2	10	47
(glas)tuinbouwbedrijf	Geestweg 55	011, 012, 013	2	10	57
(glas)tuinbouwbedrijf	Geestweg 52	011, 012, 013	2	10	55
Van Klink Stoomketelverhuur B.V.	Geestweg 48	773	3.1	30	113
Aannemersbedrijf van Leijde	Geestweg 62A	041, 042, 043	3.1	30	33

Uit de tabel blijkt dat voor alle omliggende glastuinbouwbedrijven aan de relevante richtafstanden wordt voldaan.

De woning ligt in een omgeving waar agrarische gronden aanwezig zijn en gebruik kan worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De dichtstbijzijnde open teelgronden die op dit moment benut worden liggen op het perceel 2893 op een afstand van minstens circa 105 meter. Aan de Geestweg 56, op 26 m afstand, vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats, dit is namelijk een woning met tuin. Op een afstand van circa 45 meter van het plangebied op het perceel 4158 zijn gronden waar mogelijk in de toekomst kweekactiviteiten plaats zouden kunnen vinden. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan wordt deze mogelijkheid niet benut. Tevens liggen tussen deze teelgronden en onderhavige woning een tweetal woningen op kortere afstand waarmee rekening gehouden moet worden als in de toekomst op deze gronden geteelt zou worden. Indien deze mogelijkheid wel benut wordt in de toekomst zal de initiatiefnemer een jaarrond bladhoudende windhaag laten plaatsen en instandhouden tussen het plangebied en de teelgronden. Geacht wordt dat het plangebied derhalve op voldoende afstand ligt van gronden waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden.

In aanvulling op het voorgaande is de aanwezigheid van de burgerwoningen aan de Geestweg 45, 54, 61, 63 en 68 een teken dat er in het gebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast beperken deze burgerwoningen de (glas)tuinbouwbedrijven in het gebied reeds in hun mogelijkheden.

Conclusie

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

4.7 Waterhuishouding

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

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 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e 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 21^e 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 21^e 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 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. 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 de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte 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 uitlopende 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

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen verharding aangelegd of verwijderd, waarmee het verhardingsoppervlak in het plangebied niet wijzigt. Derhalve is er sprake van het 'stand still beginsel' en is watercompensatie niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

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

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

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 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'.

Planspecifiek

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten heeft. In dit gebied worden geen eisen gesteld ten aanzien van archeologie. Gelijk aan het geldende bestemmingsplan is het in het voorliggende wijzigingsplan dan ook geen regeling ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

In het voorgenomen plan worden geen bodemingrepen uitgevoerd. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

4.8.2 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. Verder worden er geen fysieke ingrepen uitgevoerd. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele

monumentale waarden aantast en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bij de voorliggende ontwikkeling.

4.9 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 Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de 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

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied De Wilck bedraagt 8,5 km. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden. Ook karakteristieke landschapselementen zijn in het plangebied niet aanwezig.

Aangezien er geen fysieke ingrepen worden uitgevoerd bij de beoogde ontwikkeling is het uitgesloten dat rust- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming geschaad worden. Verder geldt te allen tijde de algemene zorgplicht van artikel 1.11 Wnb.

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

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Verkeer

Omdat er op de planlocatie reeds een bedrijfswoning is toegestaan, treedt er geen toename van het aantal verkeersbewegingen op. Daarmee is er geen sprake van een verslechtering en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid vanuit het aspect verkeer.

De betreffende woning zal in de toekomstige situatie, gelijk aan de huidige situatie, ontsloten worden via de inrit die aansluit op de Geestweg.

Parkeren

Doordat met de wijziging naar een plattelandswoning de parkeerbehoefte niet wijzigt kan beschouwing van deze aspecten achterwege blijven. Desalniettemin is alsnog getoetst aan de Beleidsregel Parkeernormen

Kaag en Braasem 2018 (gepubliceerd op 15 maart 2018). De gemiddelde parkeernorm bedraagt voor een vrijstaande woning in het gebied 'rest bebouwde kom' 2,3 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is op eigen terrein voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Daarmee zijn er geen belemmering wat betreft parkeren.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan niet belemmerd word door de aspecten verkeer en parkeren.

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 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

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. Hierbij wordt verwezen naar de planregels van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' zoals vastgesteld door de raad van Kaag en Braassem op 13 mei 2013. 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 'Geestweg en Floraweg'.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. De gronden ter plaatse van en rondom de woning en de bijbehorende schuur 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, terwijl 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 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

Het voorgenomen plan is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarmee is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren.

Het project wordt op particulier initiatief mogelijk gemaakt. Er wordt een planschade overeenkomst gesloten waar de planschade in wordt geregeld. De overige gemeentelijke kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 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.

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7.1 Participatie

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 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.

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak 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

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 14 juli 2023 toegezonden aan de vooroverlegpartners. Er is een vooroverleg reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Hollands Midden. De veiligheidsregio geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Er wordt wel geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. Dit advies heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig wijzigingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.