

bestemmingsplan

Sotaweg 14,

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPSotaweg14-ONT1

Datum: 15 december 2023

Contactpersoon Buro SRO: J. J. van Nuland | Dhr. T. Ponse

Kenmerk Buro SRO: SR220382

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
4.1 Milieueffectrapportage.....	19
4.2 Bodem.....	20
4.3 Geluid	20
4.4 Milieuzonering	21
4.5 Luchtkwaliteit.....	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Ecologie.....	28
4.8 Waterhuishouding	29
4.9 Cultureel erfgoed	32
4.10 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving.....	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding.....	35
5.3 Planregels	35
5.4 Wijze van bestemmen	36
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	38
7.3 Verslag zienswijzen.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Sotaweg 14 en 16 te Roelofarendsveen zijn momenteel twee woningen, bedrijfsbebouwing en kassen aanwezig. In het nu geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' heeft Sotaweg 14 de bestemming bedrijfswoning. De woning is sinds jaar en dag in gebruik als burgerwoning. De feitelijke situatie is daarmee niet in overeenstemming met de juridische situatie. De woning Sotaweg 16 heeft de bestemming Wonen, hier is ook de eigenaar van Sotaweg 14 woonachtig. De initiatiefnemer is voornemens op locatie een kwaliteitsverbetering door te voeren. Het voornemen is een groot deel van de bebouwing, waaronder op termijn de woning aan de Sotaweg 14, te saneren. Daarmee wordt circa 1.350 m² aan bebouwing opgeruimd. De wens is een nieuwe woning te realiseren op locatie.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg', vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 9 oktober 2017. De betreffende gronden aan de Sotaweg 14 zijn bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Initiatiefnemer is voornemens om Sotaweg 14 te voorzien van de bestemming wonen. Hiermee wil de initiatiefnemer het bestaande gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning aan de Sotaweg 14 mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Sotaweg 14 te Roelofarendsveen. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Alkemade, sectie B, perceelnummers 5298 en 3630 en heeft een totaal oppervlak van 5.885 m². De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



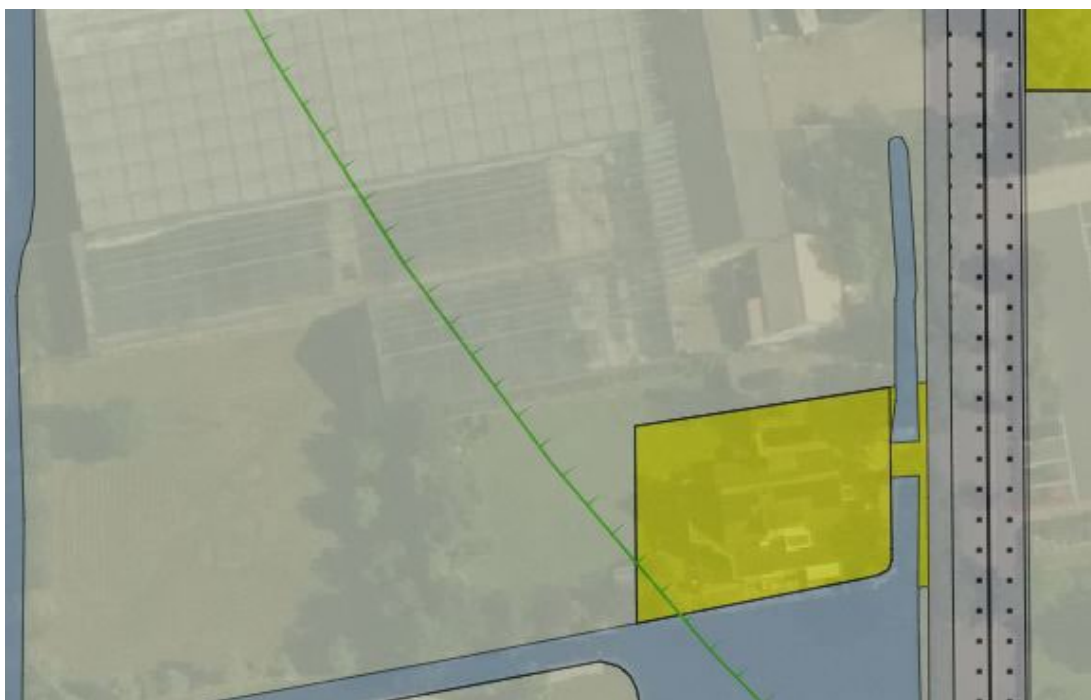
Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth).



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg', vastgesteld op 17 oktober 2017 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden van de plangebieden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw'. De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in artikel 3.1 genoemde functies waaronder het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt.

Het beoogde initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving is te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Sotaweg 14 staat in de huidige situatie één bedrijfswoning. Achter deze woning is bedrijfsbebouwing aanwezig en een klein areaal aan kassen. De woning Sotaweg 14 is gedateerd en de bouwkundige staat is slecht. De staat van de achterliggende bedrijfsbebouwing en kassen is ook slecht te noemen. Daarmee bestaat er aanleiding een groot deel van de locatie op te knappen. De aanwezige bedrijfsbebouwing en een groot deel van de kassen worden op korte termijn gesaneerd. Op langere termijn wordt ook voor de woning sloop en nieuwbouw voorzien.

Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie van het plangebied in de huidige situatie weergegeven.

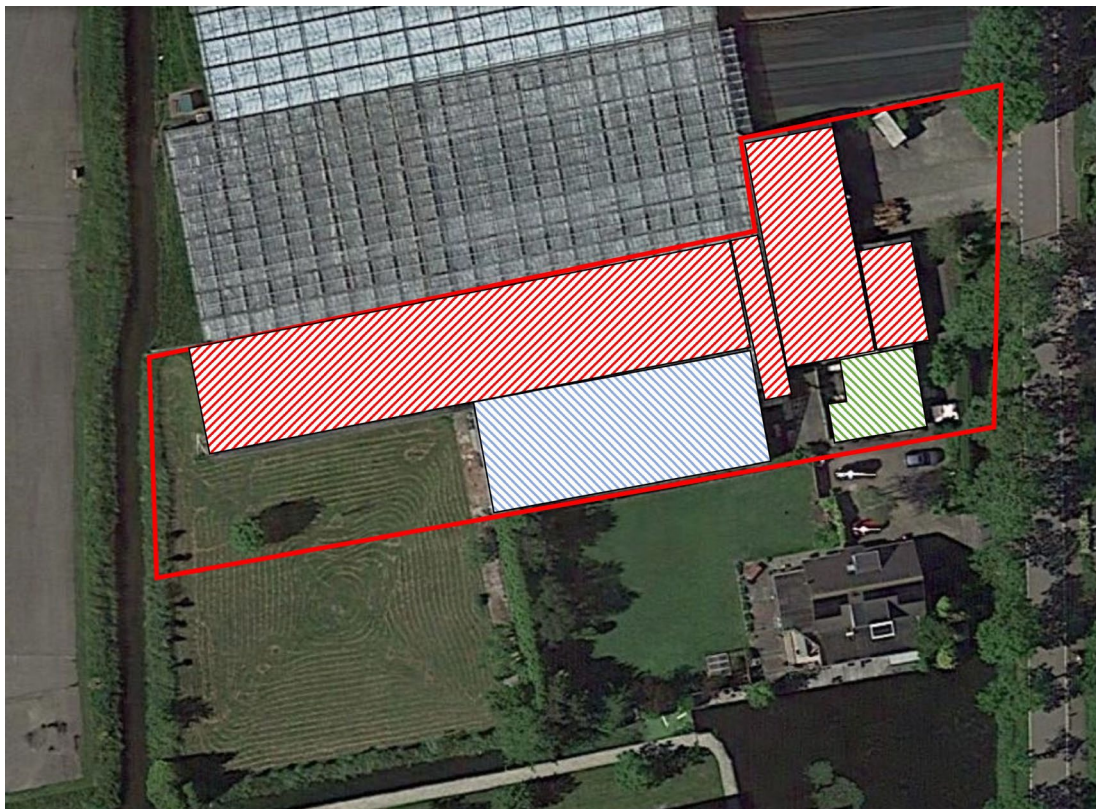


Impressie huidige situatie Sotaweg 14 (bron: Google Earth).

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de woning aan de Sotaweg 14 op termijn gesloopt alsmede ook de bedrijfsbebouwing (loodsen) en een groot gedeelte van de kassen. Voor de woning aan de Sotaweg 14 wordt een nieuwe woning gebouwd. Een gedeelte van de kassen zal voor deze nieuwe woning een functie bijbehorend bouwwerk krijgen.

De te slopen bebouwing wordt op de hiernavolgende afbeelding weergegeven.



Toekomstige situatie plangebied, te slopen bebouwing rood gemarkeerd, te handhaven kassen blauw gemarkeerd, woning groen gemarkeerd (bron: Google Earth).

De bedrijfsbebouwing en kassen, zullen relatief snel gesaneerd worden. Nadien zal de woning gesloopt worden. Daarmee verdwijnt er circa 1.350 m² aan bebouwing. De nieuw te bouwen woning wordt teruggebouwd in de bestaande rooilijn. Door de nokrichting te draaien t.o.v. de bestaande woning ontstaat een rustiger en meer eenduidig straatbeeld.

De gronden achter de woning behouden hun agrarische bestemming. Daarmee blijven ze eventueel inzetbaar voor de sector. Wel wordt een specifieke regeling opgenomen dat uitsluitend t.b.v. een actieve volwaardige agrarische bedrijfsvoering gebouwd mag worden.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

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 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 provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 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 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit 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. Met onderhavig plan wordt de bestaande bedrijfswoning (nr 14) omgezet naar een burgerwoning. Er is sprake van een functiewijziging en een realisatie van een burgerwoning. Er kan dan ook gesteld worden dat onderhavig plan geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Gezien het voorgaande wordt er geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 25 oktober 2022 de Omgevingsvisie bestaat uit 4 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.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

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 beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donker en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Bij het voorgenomen initiatief zal er rekening worden gehouden met de ondergrond. Er kan dan ook gesteld worden dat het initiatief geen invloed heeft op het bijzonder reliëf en de aardkundige waarden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen aan een bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met het initiatief wordt op de planlocatie een kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Het voornemen is een groot gedeelte van de bestaande bebouwing, waaronder de woning aan de Sotaweg 14, te saneren. Het karakter van het lint blijft behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

De kaart 'Laag van stedelijke occupatie' geeft weer dat het plangebied in een glastuinbouwgebied is gelegen. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Met het initiatief wordt een burgerwoning gerealiseerd en een groot deel van de bestaande bebouwing in het plangebied gesaneerd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het glastuinbouwgebied verbeterd.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde 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.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Het beoogde initiatief past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 25 oktober 2022 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de ontwikkeling van de burgerwoning aan de Sotaweg 14 vindt er een kwaliteitsverbetering plaats waarbij de gebiedsidentiteit behouden blijft. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in subparagraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen 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 en criteria in bijlage X.

Voor het voorgenomen plan is in subparagraaf 3.1.3 op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Het plangebied bevindt zich volgens kaart 14 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' van de Omgevingsverordening in de beschermingscategorie 3 buitengebied. In artikel 6.9a staat dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. Bij de ontwikkeling van Sotaweg 14 wordt een groot deel van de bestaande bebouwing, waaronder de woning, gesaneerd en een burgerwoning gerealiseerd, deze ontwikkeling tast de openheid en het groene karakter van het landschap niet aan.

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, een bedrijfswoning van derde is een gevoelige functie in het kader van milieuzonering. Verder blijft in de worst-case scenario de 10 meter buffer tussen de woonbestemming en de dichtstbijzijnde kas behouden waardoor de naastgelegen gronden bruikbaar blijven voor glastuinbouw. De huidige bedrijfswoning aan de Sotaweg 14 is in de huidige situatie al in gebruik als burgerwoning, verder hindert de realisatie van de nieuwe burgerwoning geen van de omliggende glastuinbouwbedrijven in de omgeving, zoals blijkt uit toelichting paragraaf 4.4. De beoogde omzetting is daarmee niet in strijd met de bepalingen van artikel 6.15.

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.

Om de risico's van klimaatverandering in het plangebied in kaart te brengen is de klimaatatlas van Zuid-Holland geraadpleegd.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Uit raadpleging van deze klimaatatlas blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over de waterdiepte in het plangebied bij extreme neerslag. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een groot deel van de bestaande bebouwing, waaronder de woning aan de Sotaweg 14, gesaneerd en een nieuwe burgerwoning gerealiseerd aan de Sotaweg 14. Er zal sprake zijn van voldoende mogelijkheden om het regenwater op te vangen bij zware weersomstandigheden.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) op overstromingen bestaat. Bij een overstroming van de regionale keringen bedraagt de waterdiepte ca. 0 - 1,5 m. Gezien de geringe kans op een overstroming worden maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Hitte

In de klimaatatlas wordt aangegeven dat het in het gehele plangebied koeler is dan in de omgeving. In de toekomstige situatie is er veel groen en water aanwezig, dit komt het voorkomen van hittestress ten goede. Er worden geen belemmeringen verwacht vanuit hittestress.

Droogte

Vanuit droogte worden geen belemmeringen verwacht. De grondwaterstand is vergelijkbaar met de omgeving en er zal voldoende waterinfiltratie mogelijk gemaakt worden.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woon Agenda 2023

De Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek

De realisatie van een burgerwoning aan de Sotaweg 14 draagt bij aan de woningvoorraad en daarmee wordt ook de doorstroming bevorderd. De in de Regionale Woon Agenda beschreven ambities vormen geen belemmeringen voor het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

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 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. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

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 planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'glastuinbouw'. De focus binnen dit gebied ligt op de glastuinbouwactiviteiten. In het voorgenomen plan voor de Sotaweg 14 wordt een burgerwoning gerealiseerd, dit heeft verder geen invloed op de omliggende glastuinbouw bedrijven.

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 burgerwoning aan de Sotaweg 14 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 Welstandsnota

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is ten noorden van de kern Roelofarendsveen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Tevens maken de plangebieden geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

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 toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van 1 woning. De ontwikkeling is niet aan te merken als een zogenaamde stedelijke ontwikkeling. Conform uitspraken van de Raad van State is daarmee het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft er geen m.e.r. beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

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

Op termijn wordt de bestaande woning vervangen en een nieuwe woning gebouwd. Uit raadpleging van het Bodemloket blijkt dat er geen verwachting is van vervuiling. Daarmee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar. In het kader van een eventuele sloop en nieuwbouw zal nog wel bodemonderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek zal onderdeel uit (gaan) maken van de vergunningaanvraag.

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in de herbouw van een bestaande woning. Woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) gezien als een gevoelige functie. De herop te richten woning bevindt zich binnen de onderzoekszone van de rijksweg A4 en de Sotaweg. Om de geluidseffecten in beeld te brengen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Van der Boom Advies, d.d. 19 september 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1). Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting door het wegverkeer van de A4 bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 5 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk omdat de A4 reeds voorzien is van een stil wegdek en andere bronmaatregelen verkeerskundig niet mogelijk zijn. Afscherming van de woning is op deze locatie eveneens reeds aanwezig. Voor de gevels van de woning dient geen hogere waarde te worden afgegeven voor geluid door wegverkeer op A4. Er is namelijk sprake van een bestaande geluidsgevoelige bestemming.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Sotaweg bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 5 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk uit financiële overwegingen en omdat andere bronmaatregelen verkeerskundig niet mogelijk zijn. Afscherming van de woning is op deze locatie niet mogelijk uit stedenbouwkundige overwegingen. Voor de gevels van de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB voor geluid door wegverkeer op de Sotaweg.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 60 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt GA;k 27 dB. Voor de gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

De woning aan de Sotaweg 14 is een bestaande agrarische bedrijfswoning. Er is daarmee sprake van een bestaande geluidgevoelige bestemming. De omzetting van de bestemming van deze woning van de bestemming Agrarisch-glastuinbouw naar Wonen leidt er niet toe dat er een nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd. Dat de woning op termijn vervangen wordt door een nieuwe woning brengt hierin geen verandering zolang de woning binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. Omdat sprake is van een bestaande geluidgevoelige bestemming hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Er hoeft dan ook geen hogere waarden genomen te worden.

Het aspect geluid is geen belemmering voor de gewenste herbestemming.

4.4 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de

minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in het omzetten van de bedrijfswoning aan de Sotaweg 14 naar een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijven in de omgeving mogen geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat. Andersom mag deze gevoelige bestemming de bedrijven in de omgeving niet beperken in zijn mogelijkheden.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied aangewezen kan worden als gemengd gebied indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Gezien de mix van wonen en bedrijvigheid aan het bebouwingslint kan uitgegaan worden van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Direct ten noorden van het plangebied is een bestaand kassenbedrijf aanwezig, namelijk het tuinbedrijf Jong. Dit bedrijf is geregistreerd bij de Omgevingsdienst onder de SBI-code 011, waardoor het bedrijf behoort tot milieucategorie 2. In gemengd gebied geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 10 meter. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is de exacte herbouw locatie van de woning nog niet bekend. Uitgegaan wordt voor sloop herbouw maar ook laat dit bestemmingsplan toe dat de bestaande woning behouden blijft. Dus wordt er in eerste instantie uitgegaan van de bestaande woning. Deze ligt op een afstand van circa 16 meter van de dichtstbijzijnde bedrijfsvoering. Geacht wordt dat het bedrijf niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering. Daarbij moet opgemerkt worden dat het tuinbedrijf overweegt zijn activiteiten te staken.

Ten zuiden van het plangebied van het plangebied zijn enkel glastuinbouwbedrijven en laboratoria aanwezig. Voor een glastuinbouwbedrijf geldt een richtafstand van 10 m tot een gemengd gebied. De bedrijven vallen onder het Besluit glastuinbouw. Op grond van het Besluit glastuinbouw geldt een afstand van 10 m vanaf de kas tot woningen van derden. De afstand tot de dichtstbijzijnde kas van derden is circa 15 m. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand en de afstandsnorm uit het Besluit glastuinbouw.

Verder voorziet de situering van de woning en de situering van de ontsluiting is er ruimte gecreëerd tussen de woning en de bestaande bedrijfsvoering. In milieutechnisch oogpunt treedt daarmee een verbetering op. Het plan voorziet erin dat de bestaande loodsen en een groot deel van de kassen worden gesloopt. Daarmee verdwijnt de bouwkundige barrière tot het achterliggende bedrijf aan de Sotaweg 8. De bedrijfsactiviteiten die geluidhinder kunnen veroorzaken, met name het komen en gaan van auto's en vrachtwagens is ten noorden van de bestaande schuur op aan de Sotaweg 8 gesitueerd. Daarmee blijft er wel bebouwing gehandhaafd die de woning akoestisch afschermt van de bedrijfsactiviteiten die het meeste geluid produceert.

Binnen 50 meter van de woning aan de Sotaweg 14 zijn de gronden bestemd tot agrarisch. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt niet uitgesloten. Daarmee is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nu of in de toekomst niet uitgesloten. In de huidige situatie vindt er geen vollegrondsteelt plaats waarbij bestrijdingsmiddelen worden toegepast de, als gevolg van drift, negatieve effecten voor het woon- en leefklimaat met zich meebrengt. Onder verwijzing naar de uitspraak van 20 december 2017

(ECLI:NL:RVS:2017:3524) is in casu de vraag of rekening gehouden moet worden met deze planologische mogelijkheid. Hierover heeft de Raad van State gesteld dat in redelijkheid geen rekening gehouden hoeft te worden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden indien er geen concreet voornemen is dat ziet op een gewijzigd agrarisch gebruik. In casu is hier sprake van.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. De voorgenomen ontwikkeling kan derhalve gezien worden als een NIBM-project; de ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de ontwikkeling geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de volgende afbeeldingen zijn de globale concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) weergegeven. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk $16,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $8,65 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe 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) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

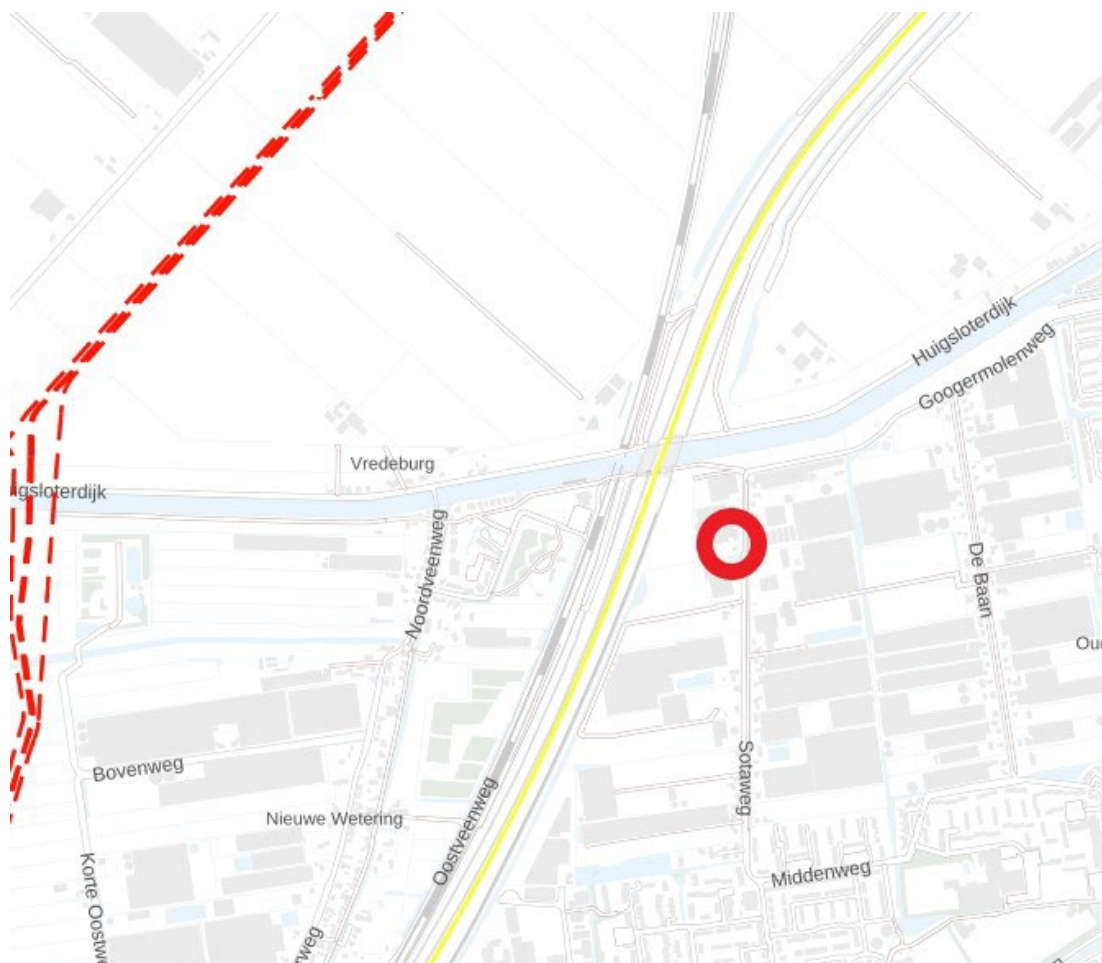
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl).

Transport gevaarlijke stoffen

De planlocatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van circa 205 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). Wel is een beperkte verantwoording voor de punten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied bevinden zich functies die specifiek als gevoelig en beperkt gevoelig beschouwd kunnen worden.

Deze functies bevinden zich buiten de 200 meter-zone van de A4 en buiten de groepsrisicocontouren van de hierboven beschreven inrichtingen. Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen of aanwezig zijn.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de rijksweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg of bij het tankstation een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen

Door een incident met een tank(wagen) waarin toxische stoffen vervoerd/bewaard worden, kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

De woningen in het plangebied zijn gemakkelijk te ontvluchten. Er bevinden zich wel doodlopende straten binnen de gevarenzone, maar de verwachting is dat gevaar alsnog gemakkelijk te ontvluchten is via de Sotaweg en de Alkemadelaan. Hierdoor kunnen aanwezigen weg vluchten van het gevaar.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van rampen

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten dient de bluswatervoorziening (offensief en defensief) en de bereikbaarheid van een specifiek plangebied ter advisering bij VRHM voorgelegd te worden. Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij nieuwbouwprojecten vast te stellen dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop afgeschakeld kan worden in geval van een toxische wolk. In het toekomstige Bbl is in artikel 4.126, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. Hiermee kan worden voorkomen dat toxische gassen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners/werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-huurcontract of indiensttreding kunnen bewoners/werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat op een afstand van ca. 1.389 m van het plangebied verschillende buisleidingen van Gasunie en Ocap trading B.V. zijn gelegen. Met een afstand van ca. 650 m tot het plangebied kan gesteld worden dat het plangebied op voldoende afstand gelegen is om veiligheidsrisico's uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan ziet niet op een toename van het aantal personen op locatie. Daarmee is er geen toename van het groepsrisico.

4.7 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) kan 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

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Verantwoord moet worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een wettelijk (beschermd) natuurgebied. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen (beschermde) natuurgebieden aanwezig.

Het plangebied maakt geen deel uit van een wettelijk beschermd natuurgebied of ligt in de nabijheid van een natuurgebied. Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, het natuurgebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, ligt op circa 12,5 kilometer afstand. Gezien deze afstand zijn negatieve externe effecten zoals geluid, trillingen en licht op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten als gevolg van depositie van stikstof zijn ook uit te sluiten. De uitstoot van stikstof in de bouw- en gebruiksfase van één woning leiden op een dusdanig grootte afstand niet tot een berekenbaar effect.

Met de ontwikkeling wordt bebouwing gesloopt. Deze schuur en kassen zijn niet direct aantrekkelijk voor beschermde soorten. Omdat de aanwezigheid alsnog niet uitgesloten kan worden zal een onderzoek naar aanwezige soorten uitgevoerd voordat bouw- of sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden.

Op verzoek van de Omgevingsdienst is onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van mussen op locatie. Hiervoor is de locatie door Blom Ecologie bezocht en is op locatie een inspectie uitgevoerd (Dak inspectie Sotaweg 14 te Roelofarendsveen, Blom Ecologie, d.d. 4 juli 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat er aan de Sotaweg 14 te Roelofarendsveen geen (potentiële) nestlocaties van huismussen aangetroffen zijn in de te slopen bedrijfswoning. Derhalve leidt de beoogde sloop ten aanzien van huismus niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

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

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 bod.

Waterwet

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

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). 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 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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Planspecifiek

In de beoogde situatie wordt de woning Sotaweg 14 gesloopt alsmede bedrijfsbebouwing en een groot deel van de kassen. Hiermee verdwijnt circa 1.350 m² aan bebouwing. Voor de woning Sotaweg 14 wordt een nieuwe woning gebouwd. Het initiatief voorziet in een afname van de hoeveelheid verharding. Per saldo treedt daarmee een verbetering op en ontstaat de kans tot meer infiltratie van hemelwater in de bodem. Het aspect water vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Cultuurhistorie

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

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

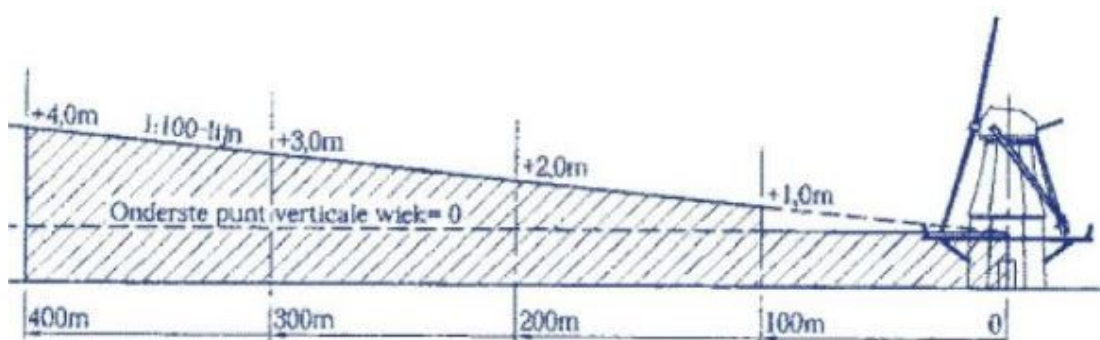
Planspecifiek

Binnen de plangebieden zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Tevens zijn er in de directe omgeving van de plangebieden geen monumenten aanwezig.

Molenbiotoop

De planlocatie is gelegen binnen een molenbiotoop met een straal van 100 tot 400 meter, zoals weergegeven in de navolgende afbeelding.

Gelet de gemeentelijke en provinciale regeling voor molenbiotoop van de Googermolen is een exercitie uitgevoerd naar de maximaal te realiseren bouwhoogte. In het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' wordt de volgende berekeningsmethode voor de molenbiotoop gegeven:



Molenbeschermingszone in het buitengebied.

De maximale bouwhoogte van nieuw te realiseren bebouwing wordt middels de 'een op honderd regeling' bepaald. Voor elke honderd meter tussen de ontwikkeling en het hart van de molen is een verhoging van 1 meter mogelijk. Daarbij dient gemeten te worden vanaf de onderste punt van de verticale wijk. Blijkens de provinciale molenbiotoopinventarisatie is bij de Googermolen dit punt op 0,5 m boven NAP gelegen, terwijl de gronden waar de herbouw van de woning wordt beoogd op 4 meter onder NAP zijn gelegen. Het plangebied is bovendien circa 370 meter vanaf het hart van de molen gesitueerd. Dit leidt tot een maximale bouwhoogte van 8 meter vanaf peil. In de directe omgeving is reeds sprake van hogere bebouwing. Naast gelegen woningen kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Daarmee is reeds sprake van een beperking van de vrije windvang voor de molen. Nieuwe bebouwing met een vergelijkbare goot- en bouwhoogtes zal deze wind van niet onevenredig schaden. De molenbiotoop is ook opgenomen in de regels van dit plan om zo het cultuurhistorische belang van de molen te waarborgen. Derhalve vormt de molenbiotoop geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor onderhavig plan.

4.9.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

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



Uit het raadplegen van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied beschikt over een lage verwachtingswaarde. Nader onderzoek bij bodemverstoringen is daarmee niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij vondsten blijft onverminderd van kracht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het gebruik van het terrein en de bebouwing blijft vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De verkeersgeneratie zal ten opzichte van de huidige situatie dan ook nauwelijks toenemen. Daarbij volgt dat het plangebied goed ontsloten en bereikbaar is.

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

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

Planspecifiek

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

Sotaweg 14

De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer van de toekomstige situatie op het perceel.

Functie	Parkeernormering	Aantal	Totaal
Vrijstaande koopwoning	2,0	1	2,0
Totaal			2,0

De parkeerbehoefte bedraagt 2 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de burgerwoning kan op het terrein opgelost worden.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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.

5.2 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 (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

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

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

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch - Glastuinbouw

De bestemming Agrarisch - Glastuinbouw omvat een groot gedeelte van het plangebied. De bestemming is gelijk aan het onderliggende bestemmingsplan gelaten. Wel zijn de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden beperkt tot de bouw van kassen.

Wonen

De beoogde woning is bestemd met de bestemming wonen. Als gevolg van het gestelde in de toelichting zijn nadere voorwaarden opgenomen omtrent bouwhoogte, inhoud en parkeren.

Water

De bestemming Water omvat een klein gedeelte van het plangebied. De bestemming is gelijk aan het onderliggende bestemmingsplan gelaten.

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

De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Overige gemeentelijke kosten bij begeleiding van het project kunnen middels leges op de initiatiefnemer worden vertaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van 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.

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

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar de provincie Zuid-Holland ten vooroverleg.

Hieronder worden de ingekomen reacties samengevat, met de reactie van het buro in cursief.

Reactie provincie Zuid-Holland

Reactie d.d. 9 mei 2023

De provincie is van mening dat het voorliggende plan voorziet van een onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het glastuingebied. Het verzoek is om de toelichting aan te tonen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied of de woonbestemming buiten de bestaande glas- en bedrijfsgebouwen.

Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorliggende bestemmingsplan. De relevante beleids- en milieuparagrafen zijn aangepast om aan te tonen dat het voorliggende plan niet voorziet van een onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied.

7.3 Verslag zienswijzen

Eventuele zienswijze worden in de voorliggende paragraaf of in een separate bijlage samengevat en van een gemeentelijk reactie voorzien.