

bestemmingsplan
Hazenpad/Geestweg,
 Roelofarendsveen
 Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

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

Datum: 2023-12-12

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR190261

Opdrachtgever: Dhr. Akerboom

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Milieuzonering	26
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Cultureel erfgoed	31
4.8 Ecologie	32
4.9 Waterhuishouding	33
4.10 Verkeer en parkeren	35
5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Toelichting	37
5.3 Verbeelding	37
5.4 Planregels	37
5.5 Wijze van bestemmen	38
6 Economische uitvoerbaarheid	39
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Participatie	40
7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	40
7.4 Zienswijzen	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gronden aan het Hazenpad 1 in Roelofarendsveen zijn in de geldende bestemmingsplannen voorzien van een agrarische bestemming, waarbinnen detailhandel mogelijk is, en een waterbestemming. Deze bestemming sluit niet volledig aan bij het huidige gebruik van de gronden. De betreffende gronden worden gebruikt ten behoeve van camperplaatsen, dagrecreatieve functies en een groencentrum. In de huidige situatie is enkel het groencentrum toegestaan binnen het bestemmingsplan. Daarnaast is er een vergunning verleend voor het realiseren van 10 camperplaatsen op het terrein. Initiatiefnemer wenst ook het overige gebruik van de gronden juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is een nieuwe woning beoogd.

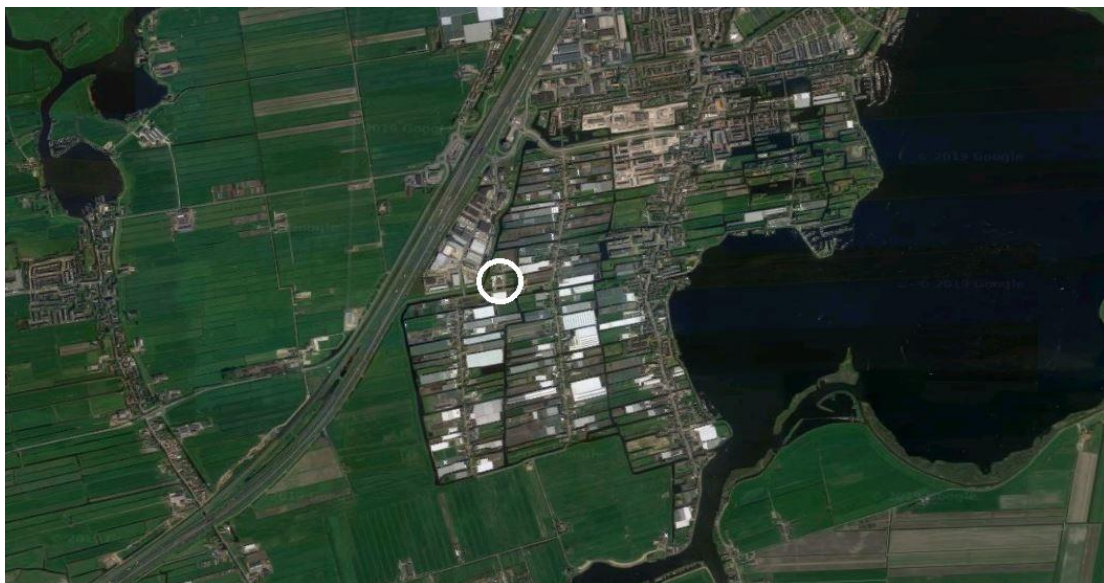
Om het gebruik van de gronden aan het Hazenpad 1 in Roelofarendsveen te formaliseren en de nieuwe woning mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden. Voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke onderbouwing om het initiatief door middel van een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Roelofarendsveen, ten zuidwesten van het centrum en bevindt zich in een agrarisch glastuinbouwgebied. De gronden van het plangebied zijn bekend onder de kadastrale gemeente Alkemade, sectie C, perceelnummer 2794, 3024, 3025, 3708, 3710 en 3117. Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van circa 22.350 m².

Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich met name kassen. Ten westen van het plangebied zijn enkele woningen en agrarische percelen gelegen, met verder in westelijke richting een bedrijventerrein. Het plangebied is grotendeels omsloten door water. In het plangebied zijn tevens twee watergangen gelegen. Het plangebied is bereikbaar door middel van twee bruggen aan de zuidzijde. Het noordelijke gedeelte van het plangebied is door middel van een brug verbonden met het zuidelijke deel.

De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied (wit omcirkeld, bron: Google Maps)



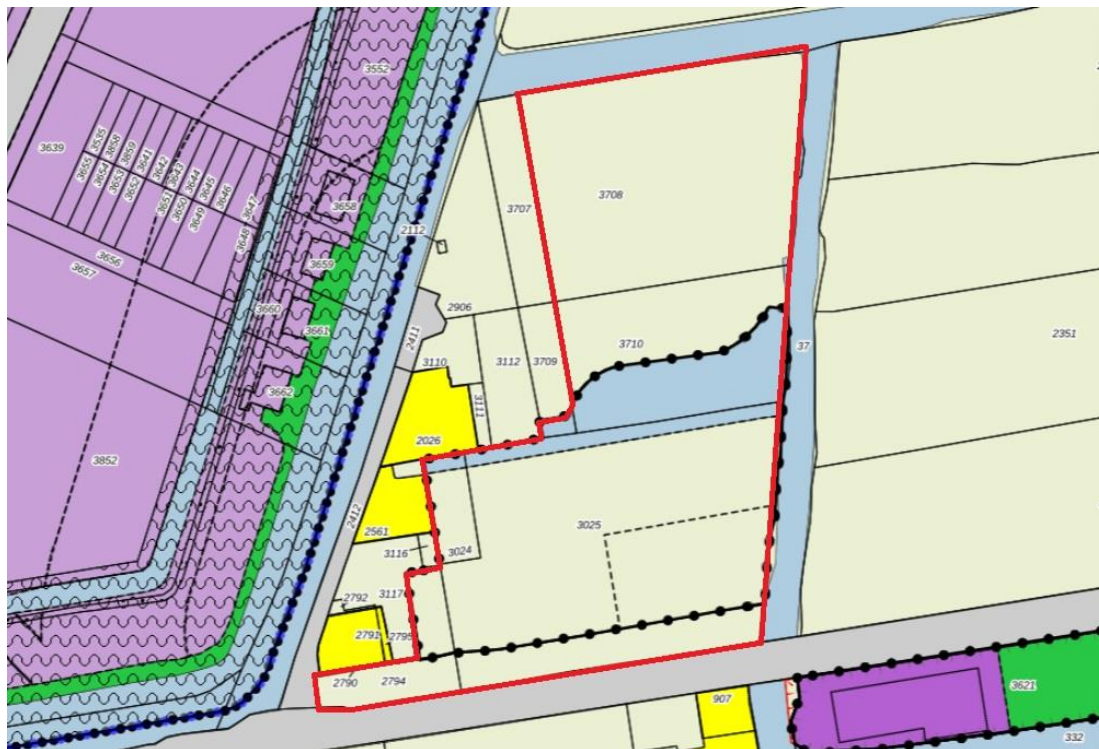
Globale begrenzing plangebied (witte omkadering, bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. In 2016 (21 maart) is voor een deel van de betreffende gronden het bestemmingsplan 'Hazenpad 1, Roelofarendsveen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is destijds vastgesteld ten behoeve van het tuincentrum. Door de omvang en de insluiting door water is het perceel niet geschikt voor glastuinbouw of andere agrarische doeleinden. De rest van de gronden van het plangebied maken deel uit van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg', vastgesteld op 13 mei 2013.

Het plangebied is grotendeels voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Daarnaast is een strook in het midden van het plangebied voorzien van de bestemming 'Water'. Ten behoeve van het groencentrum beschikken de gronden in het zuiden van het plangebied over de functieaanduiding 'detailhandel'.

Navolgende afbeelding toont de vigerende bestemmingsplannen 'Hazenpad 1, Roelofarendsveen' en 'Geestweg en Floraweg' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen (plangebied rood omkaderd)

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt, tuincentrum ondersteunende vollegrondsteelt, kweekactiviteiten en glastuinbouw en daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' bestemd voor een tuincentrum. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' zijn de gebruiksmogelijkheden ruimer en zijn tevens ondergeschikte detailhandel van op locatie gekweekte of voorgebrachte producten en hoveniersbedrijven toegestaan.

De gronden die zijn aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, kweekactiviteiten, opslag- en uitstallingsmogelijkheden van waterplanten en vissen (niet over de volledige breedte van watergangen), groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Het gebruik van het plangebied voor dagrecreatieve functies, waaronder sup- en kanoverhuur, bootverhuur, fietsverhuur, een pluktuin, een dierenweide en het gebruik van camperplaatsen past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor de nieuwe woning die aan de zuidoostzijde van het plangebied is voorzien. Om het gebruik van de gronden te legaliseren dient een bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het Hazenpad 1 in de Roelofarendsveen. In de huidige situatie wordt het plangebied reeds gebruikt ten behoeve van een groencentrum, camperplaatsen, dagrecreatieve functies en hobbymatige agrarische activiteiten.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het groencentrum gevestigd. Het groencentrum bestaat uit een binnenruimte en buitenruimte. Naast het groencentrum is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein ten behoeve van bezoekers van het groencentrum. Het terrein is via twee opritten/bruggen ontsloten aan de Geestweg.

Ten oosten van het groencentrum zijn tien camperplaatsen gesitueerd voor verblijfsrecreatie. Ten noorden van de watergang binnen het plangebied zijn nog eens 21 camperplaatsen aanwezig. Ten behoeve van verblijfsrecreatie is er ten oosten van het tuincentrum, nabij de camperplaatsen, een toiletgebouw voorzien.

Ten zuiden van de watergang staat een hooiberg gesitueerd. Voorheen stond hier een container voor de opslag ten behoeve van de kano- en supverhuur. Deze container is in de huidige situatie meer richting het noorden van het perceel verplaatst. In de watergang liggen enkele boten die verhuurd worden voor recreatief gebruik. De overige gronden ten oosten van de camperplaatsen worden gebruikt voor een moestuin, dierenweide en pluktuin.

De noordelijk gelegen gronden hebben in de huidige situatie nog geen recreatieve functie.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Overzicht plangebied huidige situatie



Toiletgebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie



Hooiberg

2.2 Toekomstige situatie

Bestaand gebruik

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande gebruik van de gronden voor het groencentrum, camperplaatsen en dagrecreatieve functies juridisch-planologisch mogelijk te maken door middel van het voorliggende bestemmingsplan. Het gebruik van de gronden zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Tevens zijn er geen nieuwe bouwwerken beoogd (met uitzondering van de nieuwe woning). In totaal beschikt het terrein over 31 camperplaatsen.

De noordelijke gelegen gronden van het plangebied hebben in de huidige situatie nog geen functie. Omdat deze gronden niet meer gebruikt worden voor agrarische doeleinden, worden deze gronden tevens voorzien van een recreatieve bestemming. De recreatieve invulling van de gronden is nog niet bepaald. Het is wel

bekend dat het hier om dagrecreatieve functies gaat die vergelijkbaar zijn met de functies die momenteel al aanwezig zijn.

Op het perceel ten zuiden van de watergang is een hooiberg gesitueerd. De container die gebruikt wordt voor de opslag van de kano- en supverhuur is meer richting het noorden gesitueerd. Op navolgende afbeelding staat de nieuwe locatie van de container weergegeven.



Nieuwe locatie container

In navolgende tabel is weergegeven welke functies in het plangebied aanwezig zijn en of deze functies al dan niet zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan of door middel van een vergunning.

Functies	Vergund/ toegestaan
Groencentrum	Ja
Verblijfsrecreatie (31 camperplaatsen)	10 zijn er vergund (21 niet)
Verhuur/opslag van kano's, supboarden, boten en fietsen	Nee
Speel-/ hobbyweide/ pluktuin/ moestuin	Nee
Dagrecreatie (noord)	Nee

Op navolgende afbeelding is weergegeven waar de functies uit de tabel zich in het plangebied bevinden.



Functies in het plangebied (bron: VRP Architecten)

Woning

Aan de zuidoostzijde is een nieuwe woning beoogd. De woning bevindt zich nabij de bestaande woningen aan de Geestweg 1, Geestweg 2a en Floraweg 64b. De woning wordt ontsloten via de bestaande inrit die aansluit op de Geestweg.

3 Beleidskader

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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is de NOVI verder niet specifiek van belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en er zijn dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het geldende bestemmingsplan is een tuincentrum toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 2.510 m². Daarnaast zijn er 10 camperplaatsen vergund. Met de beoogde legalisatie worden er extra camperplaatsen en enkele dagrecreatieve functies in de buitenlucht toegestaan. Daarnaast is één nieuwe woning beoogd. Met onderhavig plan nemen de bebouwingsmogelijkheden nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Gezien voornoemde is onderhavig plan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Kaart: Laag van de ondergrond

Uit de laag van de ondergrond blijkt dat het plangebied deels in een veencomplex ligt en deels in bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De ondergrond van het veencomplex wordt gevormd door veen en oude zeeklei. Het veen kent een geringe draagkracht en is daarnaast zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor het behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van bodemdaling. Met het voorgenomen plan zal er grotendeels gebruik worden gemaakt van bestaande gebouwen. De nieuwe bebouwing die beoogd is betreft de woning aan de zuidoostzijde van het

plangebied. Het initiatief zal geen nadelige invloed hebben op het veengebied en de ontwikkeling zal niet leiden tot extra bodemdaling. Voor het gebied met bijzonder reliëf en aardkundige waarden zullen er tevens geen veranderingen optreden.

Kaart: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in onverveende bovenlanden. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetting, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. De veenstromen aan weerszijden van het plangebied blijven behouden. De onverveende bovenlanden blijven daarmee herkenbaar en worden met de bestemmingswijziging niet aangetast.

4. Beleidskeuzes

Voor wat betreft het vierde onderdeel van de Omgevingsvisie, de beleidskeuzes, kan gemeld worden dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Werkgebieden met karakter' in een gebied met grote concentraties glastuinbouw. Sinds een geruime tijd wordt het betreffende perceel niet meer gebruikt ten behoeve van glastuinbouw of andere agrarische doeleinden. Door de omvang en de insluiting door water is het perceel ook niet meer geschikt voor een modern en duurzaam glastuinbouwbedrijf. Voor het betreffende gebied is het wenselijk om het harde contrast tussen glas en omgeving te verminderen. Met de recreatieve invulling van het plangebied wordt hieraan bijgedragen.

Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de relevante richtpunten. De beoogde herontwikkeling 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 Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling past bij de aard en de schaal van het gebied. Bovendien maakt het plangebied geen onderdeel uit van het omliggende glastuinbouwgebied dat specifiek bestemd is voor glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven. Tevens is er geen sprake van sloop of nieuwbouw en betreft de ontwikkeling slechts een functiewijziging. Uitzondering hierop is de beoogde nieuwe woning aan de zuidoostzijde van het plangebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

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.*

Voor het bepalen van de gevolgen van de risico ten aanzien van wateroverlast is de klimaatatlas geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat in het plangebied geen wateroverlast te verwachten is bij overvloedige neerslag. Voor het bepalen van het overstromingsrisico is de klimaatatlas geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een kleine overstromingskans. De waterdiepte bij een overstroming bedraagt circa 0,5 m. Aanzienlijk koeler dan in de omgeving. Er is ter plaatse van het plangebied een met de omgeving vergelijkbare grondwaterstand. Er is voldoende ruimte voor water om te infiltreren en tevens zijn er veel watergangen aanwezig in het plangebied. Er zijn daarmee geen relevante gevolgen ten aanzien van de risico's van klimaatverandering te verwachten.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Roelofarendsveen maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeentes gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

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

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

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

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

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief zijn de kernbeslissingen van de regionale structuurvisie niet specifiek van toepassing. De regionale structuurvisie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3.2 Woonagenda Holland Rijnland 2023

In de Woonagenda Holland Rijnland 2023 is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal en subregionaal geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte. Om hieraan te voldoen heeft de regio een aantal afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tot en met 2030 en daarna. De regio wenst 30.500 woningen toe te voegen tussen 2021 en 2030. Het aantal te bouwen woningen is verdeeld onder de drie subregio's van Holland Rijnland.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de subregio Oost. Voor de subregio Oost is er in de periode 2021 tot 2030 een woningbehoefte van 9.500 tot 11.000 extra woningen. In deze subregio is de planvoorraad onvoldoende om tegenvallers op te kunnen vangen. Er zijn dan ook nieuwe plannen nodig om aan de woningopgave te voldoen. De ontwikkeling van één woning levert hier een (beperkte) bijdrage aan.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De raad 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 de 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.

Gebiedstypen

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.

Planspecifiek

De planlocatie behoort volgens de visiekaart niet tot een gebiedstype of deelgebied. Derhalve wordt aangesloten bij wat in de Omgevingsvisie thematisch vermeld is over recreatie. Wat betreft recreatie wil de gemeente in het buitengebied aantrekkelijk zijn voor de eigen inwoner. Dan wordt het vanzelf ook aantrekkelijk voor recreanten van buiten de gemeente. Ze wil voornamelijk inzetten op dagrecreatie (wandelen, fietsen en varen) die wordt ondersteund door daghoreca (het drinken van een kopje koffie of lunchen). Ook moet er ruimte zijn voor kleinschalige verblijfsrecreatie, maar niet in alle delen van het buitengebied. Voor grootschalige verblijfsrecreatie (meer dan 20 recreatiewoningen) is er weinig ruimte in de gemeente, maar de gemeente sluit het niet volledig uit. Voor sommige gebieden is grootschalige verblijfsrecreatie wel op voorhand al uitgesloten vanwege bijvoorbeeld de cultuurhistorische en/of natuurwaarden.

Onderhavig initiatief is een particulier initiatief dat bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern Roelofarendsveen. Het recreatief gebruik van de gronden draagt bij aan een aantrekkelijke en gevarieerde leefomgeving. De gemeente Kaag en Braassem heeft bovendien een unieke ligging in het Groene Hart en als onderdeel van het Hollands Plassengebied. Dit biedt kansen voor recreatieve bedrijvigheid. De gemeente zet, zoals eerder benoemd ook in op het verder ontwikkelen van recreatiemogelijkheden. Met het

legaliseren van de recreatieve functies in het plangebied wordt er gebruik gemaakt van de kansen voor recreatieve bedrijvigheid.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd getoetst moeten worden aan de welstandsnota.

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

Het bestemmingsplan bevat activiteiten die in beginsel voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De camperplaatsen sluiten aan bij onderdeel D10 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van: permanente kampeer- en caravanterreinen'(drempelwaarde: 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied) van het Besluit milieueffectrapportage. Het betreft slechts 31 camperplaatsen op een terrein dat reeds in gebruik is voor camperplaatsen. Daarnaast bestaat het voorliggende plan uit activiteiten die reeds aanwezig én in overeenstemming zijn met de huidige planologische mogelijkheden. Verder is de oppervlakte van het terrein beperkt vergeleken met de drempelwaarden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan onder mogelijkheid d valt. Het plan is kleinschalig en wordt niet beschouwd als een plan waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is.

In het kader van dit ruimtelijk plan zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief verandert het grondgebruik. Daarmee is er sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik. Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

Allereerst is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (18 juni 2020, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van de huidige- en historische gegevens zijn de volgende bronlocaties te herleiden:

- gedempte sloot
- voormalige plantenkassen

Ter plaatse van de gedempte watergang/en, met name gelegen aan de noordzijde, kunnen bijmengingen met puin aanwezig zijn. Volgens de eigenaar zijn de sloten met grond of puin die door de bouw van de snelweg A4 vrij zijn gekomen, gedempt. De soort en kwaliteit van het dempingsmateriaal is niet bekend. Aangezien puin mogelijk afkomstig is van bouw- en sloopafval dient rekening gehouden te worden met een eventuele verontreiniging met zware metalen, PAK en asbest.

De noordzijde, waar de voormalige kassen zijn aanwezig geweest, is vanwege mogelijke toepassing van asbesthoudend kit de grond verdacht voor asbest. Mogelijk zijn ook bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de voormalige kassen gebruikt. De bovengrond wordt derhalve beschouwd als verdacht voor een verontreiniging met OCB.

Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie is aanbevolen om op het noordelijke deel (huidig weiland), ter plaatse van de gedempte sloten een verkennend bodem en asbestonderzoek met aandacht op OCB uit te voeren.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van het historisch bodemonderzoek werd geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren (16 september 2020, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Het gehele terrein

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, PAK en OCB worden verwacht, is bevestigd. In de grond zijn over het algemeen lichte verhogingen aan zware metalen, OCB en/of PAK aangetoond.

Plaatselijk zijn ook lichte verhogingen aan minerale olie aangetoond. Deze verhogingen zijn echter te relateren aan PAK en/of humuszuren. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en/of nikkel aangetoond.

Slootdemping

Ter plaatse van boring 11 is een gedempte sloot aangetroffen. De sloot is vermoedelijk met klei en veen gedempt. Hoewel op de locatie vermoedelijk meer slootdempingen aanwezig zijn, zijn met de overige boringen geen slootdempingen aangetroffen. De verwachting is dat de overige sloten gedempt zijn met gebiedseigen grond. In de kleilaag van boring 11 zijn lichte verhogingen aan zware metalen gemeten. In het monster van de sterk slibhoudende voormalige slootbodem zijn naast lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK, een matig verhoogd gehalte aan lood en sterk verhoogde gehalten aan koper, nikkel en zink aangetoond.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is ter plaatse van het middenterrein (onderste deel weiland) zowel visueel als analytisch asbest aangetroffen. In het mengmonster van de gaten 14, 15, 17 en 18 is in de fijne fractie asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de toetswaarde voor een nader onderzoek. In inspectiegat 16 is asbest in de grove fractie aangetroffen. In de fijne fractie is geen asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om een nader onderzoek asbest uit te voeren om het definitieve asbestgehalte te bepalen. Daarnaast wordt ook aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren naar de sterke verontreiniging zware metalen in de gedempte sloot, om de ernst en omvang vast te stellen.

Aanvullend bodemonderzoek

Zoals geadviseerd is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (13 januari 2022, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Gedempte sloot

De sterke verhogingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn niet meer aangetroffen. In de verdachte laag zijn enkel lichte verhogingen aangetoond. Ook in de overige sleuven en in de onderliggende grond zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. De sterke verhoging uit voorgaand onderzoek kan een toevalstreffer zijn, of mogelijk zat er een puindeeltje in het monster dat tot de sterke verhogingen heeft geleid.

Asbest

De locatie is onderverdeeld in twee ruimtelijke eenheden (verdachte bovengrond van RE1 en RE2). Beide eenheden zijn nader onderzocht op de aanwezigheid van asbest door middel van het graven van sleuven. Met het nader onderzoek is het gemiddelde gehalte aan asbest per RE bepaald. In beide RE's is zowel visueel (grote fractie) als analytisch (fijne fractie) geen asbest aangetoond.

Algemeen

Voorafgaand aan het nader onderzoek is een conceptueel model opgesteld. De resultaten die zijn verkregen tijdens de uitvoer van het nader onderzoek hebben niet geleid tot aanpassing of een wijziging van het model, of een aanvulling van de onderzoeksopzet. De onderzoeksvragen zijn middels het uitgevoerde onderzoek voldoende beantwoord.

Conclusie

Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

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.

Planspecifiek

Met onderhavig plan wordt een nieuw geluidgevoelig object, te weten een woning, mogelijk gemaakt. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Geestweg, de Floraweg, de rijksweg A4 en de HSL is een akoestisch onderzoek (9 juni 2023, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4) uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de hoogste geluidbelasting door railverkeer 50 dB op de westgevel bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn geen hogere waarden nodig voor railverkeer.

De geluidbelasting door wegverkeer op de A4 bedraagt ten hoogste 50 dB na aftrek ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 2 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Geestweg bedraagt ten hoogste 43 dB na aftrek. De geluidbelasting door wegverkeer op de Floraweg bedraagt ten hoogste 33 dB na aftrek. De geluidbelasting op deze wegen ligt daarmee ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn geen hogere waarden nodig voor wegverkeer op de Geestweg en de Floraweg.

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 een hogere waarde te worden aangevraagd van 50 dB voor geluid door wegverkeer op A4.

De woning voldoet aan de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder" van de gemeente Kaag en Braassem. De geluidbelasting bedraagt niet meer dan 53 dB na aftrek, waardoor de aanvullende voorwaarden uit het hogere waarden beleid niet van toepassing zijn. Ook hoeft vanuit dit beleid daarom niet te worden gestreefd naar een stille gevel.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als daarnaast voldaan wordt aan de eisen voor het verlenen van een hogere waarde en als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

In toelichting paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuzonering en mogelijke geluidsbelasting door de camperplaatsen en de dierenweide.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof, namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

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

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

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

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of als gevolg van het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de

grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de beoogde bestemmingswijziging wordt het gebruik van de gronden van het plangebied voor in totaal 31 camperplaatsen, verhuur van kano's, boten, supboarden en fietsen (dagrecreatie) en één nieuwe woning toegestaan. Het gebruik van deze gronden zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit toelichting paragraaf 4.10.1 blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen met 54 toeneemt. Gezien deze beperkte toename kan de ontwikkeling worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve is het niet noodzakelijk om te toetsen of de grenswaarden niet worden overschreden.

Desondanks is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken of er met betrekking tot de luchtkwaliteit sprake is van een goed leefklimaat rondom het plangebied. Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse de achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied respectievelijk 15,9 µg/m³ PM₁₀, 8,4 µg/m³ PM_{2,5} en 14,6 µg/m³ NO₂ bedragen. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

4.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief heeft enerzijds betrekking op de gevoelige bestemmingen (camperplaatsen en nieuwe woning) en anderzijds heeft het initiatief betrekking op een milieubelastende activiteiten (camperplaatsen en dagrecreatie). Gezien de omgeving van het plangebied een grote verscheidenheid aan bestemmingen kent (Wonen, Agrarisch - Glastuinbouw, Bedrijf, Bedrijventerrein) kan beargumenteerd worden dat deze in gemengd gebied is gelegen. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap verlaagd kunnen worden.

Gevoelige bestemmingen (camperplaatsen en woning)

In de nabijheid van de camperplaatsen en de nieuwe woning bevinden zich met name tuinbouwbedrijven. In de VNG-lijst hebben tuinbouwbedrijven met kassen milieucategorie 2 en een bijbehorende richtafstand van 10 m in gemengd gebied. De dichtstbijgelegen tuinbouwbedrijven bevinden zich op een afstand van circa 25 m. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstand. Verder geldt dat de zijde waar de meest belastende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zich bij tuinbouwbedrijven in de omgeving niet nabij de camperplaatsen en de beoogde woning bevindt.

Daarnaast is er ten westen van het plangebied een bedrijventerrein gelegen. De dichtstbijgelegen bedrijven op dit bedrijventerrein bevinden zich op een afstand van minimaal 90 m van de camperplaatsen en de woning. Voor deze gronden zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. De richtafstand voor deze bedrijven is maximaal 50 m in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Er kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de camperplaatsen en de nieuwe woning sprake is van een goed leefklimaat met betrekking tot de milieuaspecten.

Milieubelastende activiteiten

Het gebruik van het groencentrum is in het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Deze milieubelastende bestemming hoeft derhalve ook niet getoetst te worden in relatie tot bestaande milieugevoelige bestemmingen.

De te legaliseren camperplaatsen en dagrecreatieve functies dienen in het kader van milieuzonering wel getoetst te worden aan omliggende gevoelige bestemmingen. In de VNG-lijst zijn camperplaatsen niet opgenomen daarom is uitgegaan van SBI-2008 553, 552 (kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)). Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. In gemengd gebied kan deze richtafstand verlaagd worden tot 30 m. De beoogde nieuwe woning in het plangebied is op een afstand van 30 m van de camperplaatsen voorzien. De woonbestemming van Hazenpad 3 ligt op ongeveer 35 m van de grens van de camperplaatsen. De bestaande woning Hazenpad 3 ligt op ongeveer 45 m van de planlocatie. De bedrijfswoning Hazenpad 5 ligt op ongeveer 32 m van de grens van de verblijfsrecreatie zone. De woningen in de nabijheid van het plangebied liggen daarmee op meer dan 30 m van de camperplaatsen.

Ondanks uit het bovenstaande volgt dat er voldaan wordt aan de richtafstanden met betrekking tot de recreatieve voorzieningen, is een nadere beschouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst. Daarbij speelt een aantal zaken een rol. Het betreft slechts een formalisatie van in totaal 31 camperplaatsen die uitsluitend in het seizoen en daarmee een tijdelijk deel van het jaar in gebruik zijn. Het gaat om camperplaatsen, die met uitzondering van een toiletgebouw, niet over voorzieningen kunnen beschikken. Het ontbreken van voorzieningen maakt dat de camperplaatsen een extensief karakter hebben en daarmee een bepaalde doelgroep aantrekken. Met dit extensieve karakter is de geluidemissie zeer beperkt. De inrit/toegang tot de camperplaatsen bevindt zich nabij woningen. Al met al kan geconcludeerd worden dat de camperplaatsen geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat in de omgeving, zowel voor de beoogde woning in het plangebied als de bestaande woningen buiten het plangebied.

Voor de dagrecreatieve functies wordt er uitgegaan van milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. In gemengd gebied kan deze richtafstand verlaagd worden tot 10 m. De woning Geestweg 2a bevindt zich op een afstand van ca. 23 m van de grens van de bestemming recreatie, waar dagrecreatie mogelijk is. De woningen in de nabijheid van het plangebied bevinden zich daarmee op meer dan 10 m van de dagrecreatieve functies. De dagrecreatieve functies hebben geen negatief effect op het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen.

Er kan derhalve worden aangenomen dat de beoogde bestemmingswijziging geen problemen oplevert met betrekking tot milieuzonering.

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 brandweeraadvies 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.

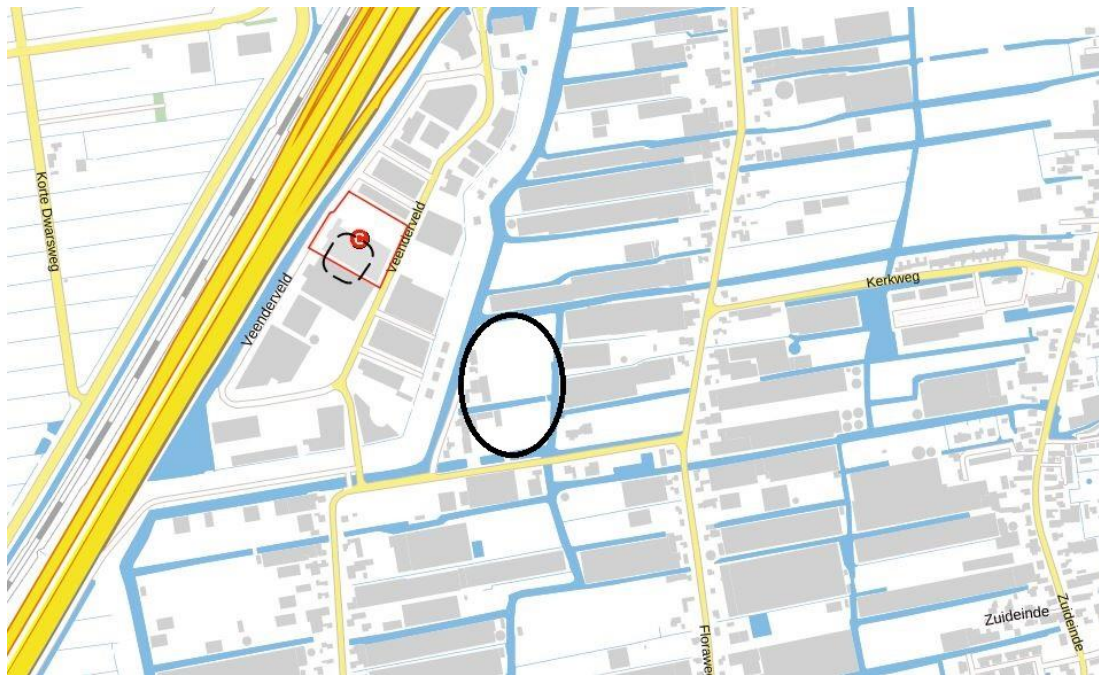
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale 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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is bepaald dat terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden beperkt kwetsbare objecten zijn. Een woning is een kwetsbaar object. Daarom zal voor dit plan getoetst worden of voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

De planlocatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van circa 400 m. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8).

Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn voor de in het plangebied aanwezige gebouwen geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende. Op een kampeerterrein is schuilen voor een gifwolk lastiger dan in een gebouw. Als er overdag een incident met toxische stoffen op de A4 plaatsvindt, is het wellicht mogelijk om te schuilen in de bouwwerken in de directe omgeving. In de avonden is die mogelijkheid er (waarschijnlijk) niet. Daarnaast is het van belang dat de aanwezigen haaks op de windrichting kunnen vluchten. In deze situatie zijn er voldoende mogelijkheden om voor de toxische wolk uit te vluchten.

De initiatiefnemer zal gebruikers actief informeren over mogelijke scenario's bij een incident en een handelingsperspectief bieden, wat gebruikers meer bewust maakt van wat zij moeten doen bij het scenario en de risico's vermindert.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is in de gelegenheid gesteld een (brandweer)advies te geven. Het advies met betrekking tot schuilen en vluchten is hierboven verwerkt. De belangrijkste opmerkingen ten aanzien van het plangebied en het advies zijn als volgt:

- In de omgeving van het plangebied zijn geen brandkranen aanwezig. Echter is het plangebied zelf grotendeels omsloten door water en is er in het plangebied een watergang aanwezig. Dit open water kan gebruikt worden als primaire bluswatervoorziening.
- Voor een adequate hulpverlening is het van belang dat de bruggen voldoende asbelasting (100 kN, NEN 1008, klasse 30) aan kunnen, zodat de brandweer ter plaatse kan komen.

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

Daarnaast ligt er op een afstand van circa 340 m een opslag magazijn voor gevaarlijke stoffen. Voor deze inrichting geldt een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 20 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Gezien de afstanden tot risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van de gronden binnen het plangebied.

4.7 Cultureel erfgoed

4.7.1 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 ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast. Bovendien is er met onderhavig plan geen sprake van sloop of nieuwbouw.

4.7.2 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.

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



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied: zwarte cirkel)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met lage verwachting. Om die reden is in het geldende bestemmingsplan en in het voorliggende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Er kan gesteld worden dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de 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' een vrijstellingsbesluit 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

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen sloopwerkzaamheden. De bouwwerkzaamheden bestaan uit de realisatie van een woning op een terrein dat intensief gebruikt wordt. Verder worden er geen watergangen gegraven of gedempt. Om die reden is het uitgesloten dat beschermde soorten van de Wet natuurbescherming negatieve effecten ondervinden. een ecologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1,4 km en het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied ligt op ruim 9 km van het plangebied. Gezien de huidige inrichting van het terrein, het gebruik van de gronden en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden zal er geen sprake zijn van negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden.

Vanwege de uitspraak door de Raad van State over het PAS (Programma Aanpak Stikstof) zal nader worden ingegaan op het aspect stikstofdepositie. Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is een beoordelingskader voor bouwen opgesteld. Met dit beoordelingskader kan onderscheid gemaakt worden tussen initiatieven die niet stikstofrelevant zijn en initiatieven die (mogelijk) wel stikstofrelevant zijn. Voor de niet stikstofrelevante initiatieven hoeft geen stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de aanlegfase. Volgens dit beoordelingskader heeft de bouw van vijf woningen op 12 km afstand van een Natura 2000-gebied geen effect. Voor onderhavige ontwikkeling is er sprake van circa 12 km afstand tot het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied. Voor de bouwfase kan op basis van het beoordelingskader geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden.

Voor de gebruiksfase zal er met de legalisatie van het bestaande gebruik en de nieuwe woning slechts een beperkte toename van verkeersbewegingen zijn ten opzichte van de huidige situatie. Het groencentrum en bijbehorende verkeersbewegingen zijn reeds toegestaan evenals het gebruik van 10 camperplaatsen. Voor het te legaliseren gebruik van de gronden wordt naar schatting een verkeersgeneratie van circa 46 voertuigbewegingen per etmaal geproduceerd. Gezien de beperkte verkeerstoename en de grote afstand tot het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat de te legaliseren functies geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Generiek beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten

voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

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.

4.9.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Keur en beleidsregels

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versies betreffen de Keur Rijnland 2020 en de Uitvoeringsregels Keur 2020.

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

4.9.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt het gebruik van de gronden in het plangebied voor recreatief gebruik planologisch mogelijk. Volgens de Keur geldt bij een toename van verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% in de vorm van open water.

Op 24 november 2015 heeft met het hoogheemraadschap van Rijnland overleg over de verleende Watervergunning plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de verharding die aanwezig was in 2011 in de vorm van kassen, niet verloren is gegaan. Het gaat hier om 12.150 m² aan kassen. Ook waren er voorheen bassins aanwezig. Deze bassins zijn verwijderd, waarna respectievelijk een oppervlakte van 1.074 en 857 m² aan

oppervlakte water is toegevoegd. Hiermee is een courantrekening aan vierkante meters water gecreëerd. In dit bestemmingsplan dient er rekening gehouden te worden met deze courantrekening. Ook heeft de watergang die door het plangebied loopt een extra aftakking gekregen. Hiermee is ca. 175 m² extra oppervlak aan water toegevoegd. Het verhard oppervlak vormt geen belemmeringen voor het initiatief.

Ten behoeve van de camperplaatsen is er een toiletgebouw gerealiseerd. Dit gebouw is aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

De nieuwe woning aan de zuidoostzijde van het plangebied is buiten de beschermingszone van de watergangen ten oosten en zuiden van het plangebied voorzien. Het bouwvlak ligt buiten deze beschermingszone.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die 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 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde bestemmingswijziging wordt het gebruik van de gronden van het plangebied voor in totaal 31 camperplaatsen, verhuur van kano's, boten, supboarden en fietsen, dagrecreatie en één nieuwe woning toegestaan. Het gebruik van deze gronden zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen.

In de publicatie (381) 'Toekomstbestendig parkeren' zijn de functies camperplaatsen en de andere voorkomende dagrecreatieve functies niet opgenomen. Derhalve zullen er navolgend enkele aannames worden gedaan om een schatting van het aantal verkeersbewegingen te kunnen maken.

In de huidige situatie zijn er reeds 10 camperplaatsen vergund. Met de 21 extra camperplaatsen wordt er aangenomen dat er een toename van 21 verkeersbewegingen per etmaal zijn (de campers zullen op één dag aankomen en op een andere dag vertrekken).

Naar verwachting zullen de dagrecreatieve functies deels gebruikt worden door bezoekers van het groencentrum. Daarnaast wordt er aangenomen dat er gemiddeld circa 25 verkeersbewegingen per etmaal zullen zijn ten behoeve van de dagrecreatieve functies.

De verkeersgeneratie van de nieuwe woning (vrijstaande woning) is circa 8 verkeersbewegingen per etmaal.

In totaal zal het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het te legaliseren gebruik van de gronden, toenemen met circa 54 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een beperkte toename ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied wordt ontsloten via de Geestweg. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Met het legaliseren van de extra camperplaatsen en dagrecreatieve functies zijn er parkeerplaatsen benodigd. Voor de camperplaatsen zijn er naast de standplaatsen geen extra parkeerplaatsen nodig. Er zijn 21 extra camperplaatsen voorzien.

Voor de dagrecreatieve functies en de nieuwe woning wordt er (zoveel mogelijk) aangesloten bij de Nota parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de verhuur van kano's, supboarden, fietsen en boten en voor de pluktuin en speelweide is geen specifieke parkeernorm opgenomen. Voor het geheel aan dagrecreatieve functies wordt er derhalve aangesloten bij de parkeernorm voor een kinderboerderij. Volgens deze parkeernorm dienen er afgerond 19 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor deze functies. Uit ervaring blijkt dat er op het terrein voldoende parkeergelegenheid is. Bovendien maakt een gedeelte van de bezoekers van het tuincentrum gebruik van dagrecreatieve functies. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de dagrecreatieve functies is daarmee beperkt. Bij de nieuwe woning is er voldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen (afgerond 3).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 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).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

De gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied krijgen gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend hobbymatige agrarische activiteiten en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden. Een uitzondering hierop is dat er een kas van maximaal 50 m² en maximaal 3 m hoog gebouwd mag worden.

Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan de gronden behorende bij het tuincentrum. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een tuincentrum, met ondergeschikte horeca, detailhandel in een nevenassortiment en tuincentrum ondersteunende teelt. Deze gebruiksmogelijkheden zijn geen verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

Recreatie

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen' zijn tevens bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 31 camperplaatsen.

Verkeer

Het pad dat als ontsluiting van het tuincentrum, de recreatieve voorzieningen en de beoogde woning fungeert is als 'Verkeer' bestemd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Water

De gronden die zijn aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen. Daarnaast zijn deze gronden ook bestemd voor groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden en steigers. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De gronden behorende bij de beoogde woning zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Een hoofdgebouw (woning) mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m³, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m. Daarnaast mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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 kosten voor de bestemmingsplanwijziging worden, waar nodig, door middel van een anterieure overeenkomst en leges op de initiatiefnemer verhaald. Daarnaast zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan dit initiatief. Het voorliggende plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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 gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd over de activiteiten en plannen voor het plangebied. De buurt is tevreden met de activiteiten die plaatsvinden op het terrein. Ook is de buurt tevreden met de inrichting en nieuwe staat van de omgeving.

7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in mei 2020 voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Destijds is geconcludeerd dat het plan past binnen de regels van de Omgevingsverordening, indien de mogelijkheden voor detailhandel niet worden verruimd ten opzichte van het geldende planologische regime. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

In september 2023 is de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie is de positie van het bouwvlak voor de nieuwe woning, binnen de bestemming 'Wonen', verplaatst. In de nieuwe positie ligt het bouwvlak buiten de beschermingszone van de watergangen die ten oosten en zuiden van het plangebied liggen.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een vraag gesteld over de belastbaarheid van de bruggen. Er dient minimaal sprake te zijn van verkeersklasse 45.

Te zijner tijd zullen eventuele andere vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.4 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen periode opgenomen.