

Omgevingsplan

Kaag en Braassem - Buitengebied

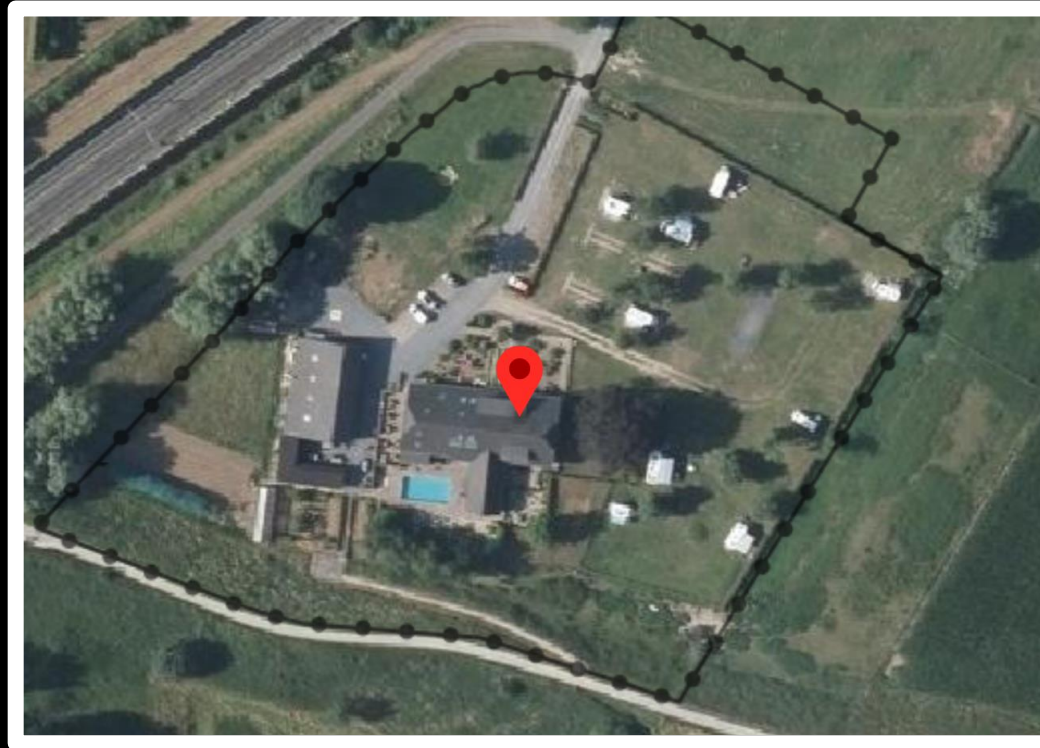
Werksessie gemeenteraad

Open normen of gesloten normen?

Casus

(fictief)

- Agrarisch bedrijf
- Bedrijfswoning
- B&B
- Evenementen
- Kampeerterrein
- Zwembad
- Zalen- en congrescentrum
- Dilemma: meer recreatief dan agrarisch
- Klachten omgeving



Geldend bestemmingsplan

- Bestemmingsplan Buitengebied-Oost
- Agrarisch met waarden
- Nevenfuncties



Gebruiksregels bestemmingsplan

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid [1.8](#) onder b;
- b. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder a voor zover het betreft bestaand gebruik in de vorm van het houden van koeien zonder weidegang;
- c. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;
- d. een intensieve kwekerij als ondergeschikte productietak en binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch met waarden - grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw met als nevenactiviteit een zalencentrum': tevens voor een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een zalencentrum;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder c;

alsmede voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': tevens de uitoefening van een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder f;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens het uitoefenen van een intensieve veehouderij als bedoeld in artikel [1.8](#) onder e;
- c. (...)
- d. het hobbymatig houden van vee;
- e. bestaand medegebruik ten behoeve van een manege;

met daaraan ondergeschikt:

- a. wandel-, fiets-, en ruiterpaden;
- b. kleinschalige natuurontwikkeling;
- c. de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bouwen/gebruiken vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m² aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;

Gebruiksregels bestemmingsplan

Tabel 4.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie		max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
veehandelsbedrijven; africhtingsbedrijven voor paarden		-	400 m ²
veearts; hoefsmederij		-	400 m ²
paardenhouderij		binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m ²	500 m ²
paardenstalling/paardenpension		binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m ²	500 m ²
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)		200 m ²	
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten		-	400 m ²
verkoop streekeigen producten, boerderijwinkel		-	100 m ²
kinderboerderij		-	400 m ²
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur		-	400 m ²
kleinschalig kamperen		2.500 m ² binnen het bouwvlak	50 m ² , uitsluitend ten behoeve van sanitair/opslag
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m ²	
kampeerboerderij		-	400 m ²
kleinschalige horecagelegenheid, zoals bedoeld in artikel 1.63, 3 ^e of 5 ^e lid		-	100 m ²
museum/tentoonstellingsruimte		-	100 m ²
kunst- of antiekhandel		-	400 m ²

Bouwregels bestemmingsplan

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;
- c. de bouw van kassen is tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- d. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' uitsluitend een solitaire schuur waar tevens niet-agrarische bedrijfsmatige opslag is toegestaan;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²) voor recreatieve activiteiten' mag het maximum bebouwd oppervlak voor recreatieve nachtverblijven niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. overigens geldt het volgende, tenzij de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen:

Gebruik en bouwen in strijd met bestemmingsplan

Congrescentrum/zalencentrum

Evenementen

Grootschalig kamperen

Oppervlakteregels zijn 'hard'

Bouwblokken liggen vast

Bouwhoogtes liggen vast

Weinig flexibiliteit

Strategische keuzes

MRSV ALS BASIS

De MRSV is de basis voor het maken van keuzes voor de toekomst op het vlak van ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen. Zo is de MRSV het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Het is bovendien een kapstok om nieuw beleid op logische en consistente wijze ten opzichte van het geheel uit te werken en te detailleren.

'De MRSV is geen blauwdruk voor de toekomst'

Verplicht beoordelen of kan worden afgeweken van bestemmingsplan -> MRSV belangrijk toetsingskader

MRSV

(Oever)recreatie extensief

Wandelen en fietsen

'Agrariers krijgen de ruimte voor nevenactiviteiten die incidenteel een intensief karakter kunnen hebben, mits de locatie geschikt is'

Droogmakerij

Landbouw en veeteelt, ruimte voor schaalvergroting

Recreatie aan de Drecht en Wijde Aa



MRSV – vervolg

Rust en vertier

Platteland leefbaar houden

Meerdere vormen van recreatie mogelijk

Incidenteel intensivering

MRSV - maatwerk

Bestemmingsplan – vaste kaders

Om het platteland vitaal en leefbaar te houden zijn naast de hoofdtaken meerdere vormen van recreatie mogelijk. In het veenweide- en plasseengebied gaat het vooral om kleinschalige recreatie vanwege de kwetsbaarheid van de landschappelijke en natuurlijke waarden. In de nabijheid van de dorpskernen en langs de recreatieve hoofdstructuur Does, Kromme Does, Wijde Aa, Braassemermeer en Leidsche Vaart is incidenteel intensivering mogelijk mits dit het waardevolle en open landschap niet schaadt. Zo blijft de agrariër beheerder van het open landschap, met behoud van voldoende inkomen. De verbreding biedt toekomstperspectief voor de sector als geheel. De agrarische sector kan een rol spelen in de energietransitie door het plaatsen van windmolens en

energielandbouw door het plaatsen van windmolens en
beheer. De agrarische sector kan een rol spelen in de
verbreding biedt toekomstperspectief voor de sector als
geheel. De agrarische sector kan een rol spelen in de

MRSV - vervolg

‘Onze inwoners zijn gezond en veilig’

Geluidsoverlast?

Veiligheid?

Burgerinitiatieven

Inwoners van Kaag en Braassem hebben vaak goede ideeën om de leefbaarheid van hun dorp te verbeteren.

**Wonen in
leefbare kernen**

Bestemmingsplan – vaste kaders

MRSV – maatwerk op basis van visie

Omgevingsplan vs bestemmingsplan

Bestemmingsplan - uitvoerbaarheid aantonen

Vereiste omgevingsplan: Niet evident onuitvoerbaar:

- Uitvoerbaarheid van planfase naar initiatieffase
- Onderzoeksverplichting van planfase naar initiatieffase
- Planschade van vaststelling plan naar vergunning initiatief

Omgevingsplan vs bestemmingsplan

- Ruimte voor maatwerk als MRSV
- Flexibiliteit als MRSV
- Geen ad hoc afwijkingsprocedures
afwijkingen moeten worden opgenomen in omgevingsplan
- Rechtstreekse beoordeling op maat
- Sturing gemeenteraad dus rechtstreeks

Open normen gebruik - voorbeeld

1. Toegestaan zijn de bestaande legale gebruiksactiviteiten
2. Toegestaan zijn de gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels voor de functie 'Droogmakerij'
3. Andere gebruiksactiviteiten zijn vergunningplichtig
4. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor de functie 'Droogmakerij'

Algemene regels functie 'Droogmakerij' omgevingsplan

§ 3.1.2 Algemene regels

Artikel 3.2 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten is een bed & breakfast.

Open normen bouwen - voorbeeld

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten anders dan de bouwactiviteiten in artikel X.X (vergunningvrij bouwen).
2. De vergunning wordt verleend indien de bouwactiviteit:
 - i. past binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en
 - ii. ter plaatse van de functie 'Droogmakerij' wordt voldaan aan de beoordelingsregels

Mogelijke beoordelingsregels 'Droogmakerij'

Afdeling 3.2 Droogmakerij

§ 3.2.1 Doel

Artikel 3.4 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Droogmakerij'. Voor de gronden binnen dat werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. openheid grootschalig poldergebied;
- b. grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. schaalvergroting van de agrarische activiteiten onder b;
- d. robuust en klimaatbestendig watersysteem;
- e. opwekking van duurzame energie;
- f. klimaatadaptatie;
- g. kleinschalige (recreatieve-, zorg- en productie) activiteiten, passend in het weidegebied;
- h. behoud van bestaande afwijkende activiteiten.

§ 3.2.2 Algemene regels

Artikel 3.5 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten zijn PM.

§ 3.2.3 Beoordelingsregels

Artikel 3.6 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

3. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.4;

Kenmerken open normen

Kenmerken open normen:

- Sturen op (gebieds)doelstellingen
- 'Ja, mits' - benadering van initiatieven
- Afwijken van het plan minimaal
- Locatiespecifiek toetsen mogelijk
- Gaandeweg invulling van de norm (beleidscyclus)
- Interpretatie van de norm nodig
- Geen vastomlijnd toetsingskader
- Willekeur bij beoordeling voorkomen; 'leefomgevingstafel' + 'rechte rug'

Dank voor uw aandacht!

Casus

(fictief)

- Initiatief nieuw appartementengebouw
- Omzetten bedrijfsbestemming naar wonen
- Wegverkeer (N207)
- Risicovolle bedrijfsactiviteiten in de nabijheid
- Stedebouwkundige aanvaarbaarheid



Geldend bestemmingsplan

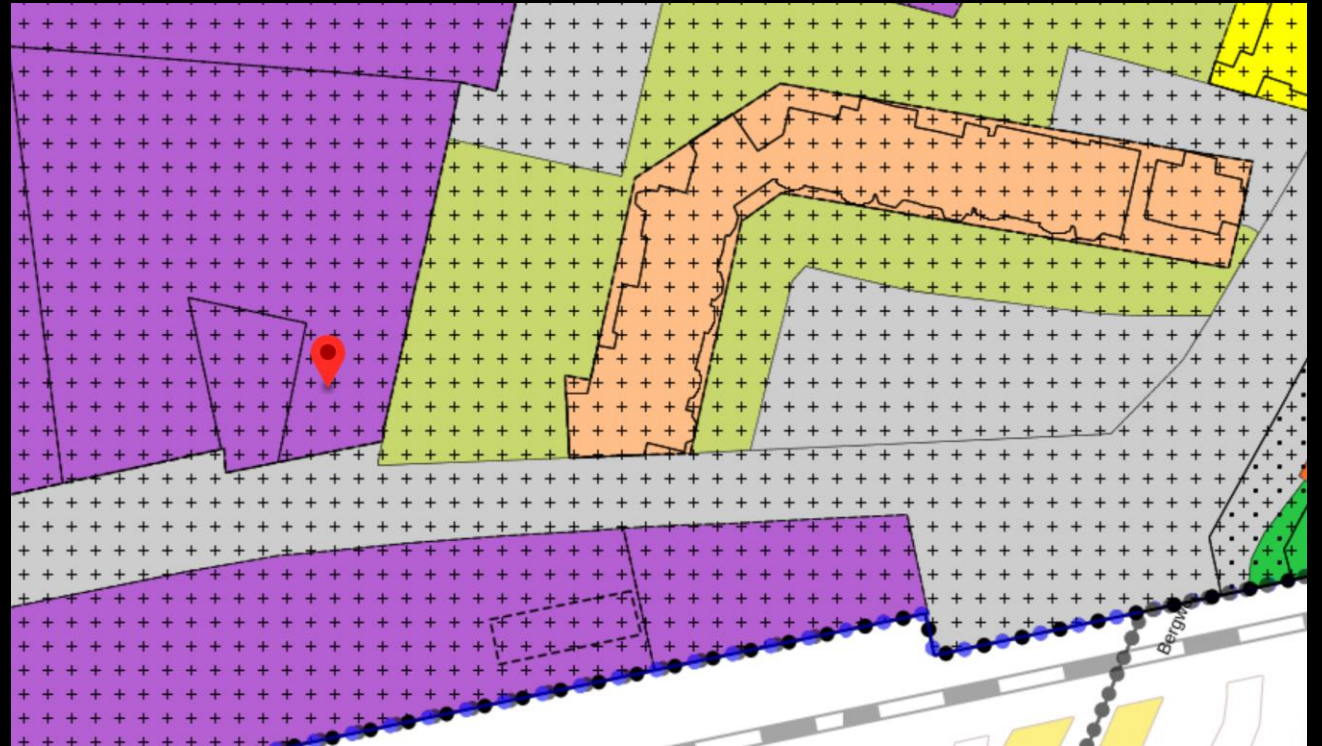
fictief

Kernen Leimuiden Rijnsaterwoude

Bedrijfsbestemming

LPG station

Verkeersbestemming



Geldend bestemmingsplan - gebruik

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor maximaal één bedrijfswoning danwel het aantal woningen zoals aangeduid met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf', alsmede bedrijf met categorie 3.1 en voor een transportbedrijf
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringinstallatie', alsmede voor een rioolwaterzuivering;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg', uitsluitend voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag t.b.v. provinciale waterstaat' alsmede voor een opslagfunctie t.b.v. provinciale waterstaat categorie 3.2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten.

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen,
- i. groenvoorzieningen.

Wonen in strijd met bestemmingsplan – verplichte afweging afwijken bestemmingsplan - MRSV

Geldend bestemmingsplan bouwen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
- e. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 20 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

4.2.5 Dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige en BEVI-inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. wonen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn met uitzondering van kleinschalige etalagefunctie t.p.v. detailhandel.

MRSV

locatie fictief

Gezonde, veilige leefomgeving

Inbreidingslocatie

Nieuwbouw wonen



Regels gebruiksactiviteit omgevingsplan

1. Toegestaan zijn de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
2. Toegestaan zijn de gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels voor de functie 'Kernen'
3. Andere gebruiksactiviteiten zijn vergunningplichtig
4. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor de functie 'Kernen'

Algemene regels functie 'kernen' omgevingsplan

§ 3.2.2 Algemene regels

Artikel 3.5 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten is de functie wonen.

Beoordelingsregels functie 'Kernen'

Voor de gronden binnen het werkingsgebied 'Kernen' gelden de volgende doelstellingen:

- Dorps en groen woongebied
- Gezond wonen, waaronder ontmoeten en bewegen
- Levensbestendig wonen
- Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- Energiebesparing
- Opwekking van duurzame energie
- Klimaatadaptatie
- Behoud van bestaande functies
- Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur
- Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene toetsingskader uit de omgevingsvisie.

Regels activiteit 'bouwen' omgevingsplan

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten anders dan de bouwactiviteiten in artikel 2.13 (vergunningvrij bouwen).
2. De vergunning wordt verleend indien de bouwactiviteit past binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en ter plaatse van de functie 'Kernen' wordt voldaan aan de beoordelingsregels