

Oosteinde 3 Plattelandswoning

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk3 Huidige situatie	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren	15
Hoofdstuk4 Toekomstige situatie	17
4.1 Visie op het plangebied	17
4.2 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied	17
4.3 Gevolgen voor dit ruimtelijk plan / besluit	17
Hoofdstuk5 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	19
Hoofdstuk6 Milieu- en omgevingsaspecten	21
6.1 Water	21
6.2 Bodem	24
6.3 Luchtkwaliteit	24
6.4 Geluid	26
6.5 Natuurbescherming	27
6.6 Milieuzonering	28
6.7 Externe veiligheid	30
6.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
Hoofdstuk7 Cultureel erfgoed	35
7.1 Archeologie	35
7.2 Cultuurhistorie	40
Hoofdstuk8 Juridische vormgeving	41
8.1 Systematiek van de bestemmingsregels	41
8.2 Inleidende regels	41
8.3 Bestemmingsplanregels	41
8.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	42
8.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	42
Hoofdstuk9 Uitvoerbaarheid	43
9.1 Economische uitvoerbaarheid	43
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De erfgenamen van de voormalige eigenaar zijn voornemens de bedrijfswoning aan Oosteinde 3 te verkopen. Hiermee is het feitelijk gebruik als bedrijfswoning niet meer van toepassing. Om te voorkomen dat dit feitelijk gebruik bij een bestemmingsplanherziening zal moeten worden gelegaliseerd door een woonbestemming toe te voegen, heeft de centrale wetgever op 1 januari 2013 de wet 'Plattelandswoningen' aangenomen. Deze wet maakt het mogelijk een voormalige bedrijfswoning te bewonen, zonder dat de bestemming dient te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', wat omliggende agrarische bedrijven door milieuzonering zou hinderen in hun bedrijfsvoering. Het is dan ook het voornemen om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

Het gebruik van de woning als plattelandswoning is strijdig met het nu geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Om de woning als zodanig te kunnen gebruiken is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Oosteinde 3 te Leidschendam. De planlocatie is ten noorden van de kern Stompwijk en ten zuiden van de kern Zoeterwoude-Dorp gelegen. Ten westen van het plangebied is de A4 gelegen. Aan de oostzijde is het gebied ontsloten via de N206 (Oosteinde). De oprit die over de Stompwijkse Vaart gaat verbindt het plangebied met de N206. Het plangebied is kadastraal bekend onder SWK03, sectie I, perceel 35. De oppervlakte bedraagt 1512 m². Om de relatie met het naastgelegen perceel aan te tonen is een gedeelte, het agrarisch bedrijfscentrum, van dat perceel meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit perceel is kadastraal bekend onder SWK03, sectie I, perceel 104. Het oppervlak van het agrarisch bedrijfscentrum beslaat 4.400 m².

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



Globale ligging plangebied Oosteinde 3 (Bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied Oosteinde 3 (Bron: Google Maps)

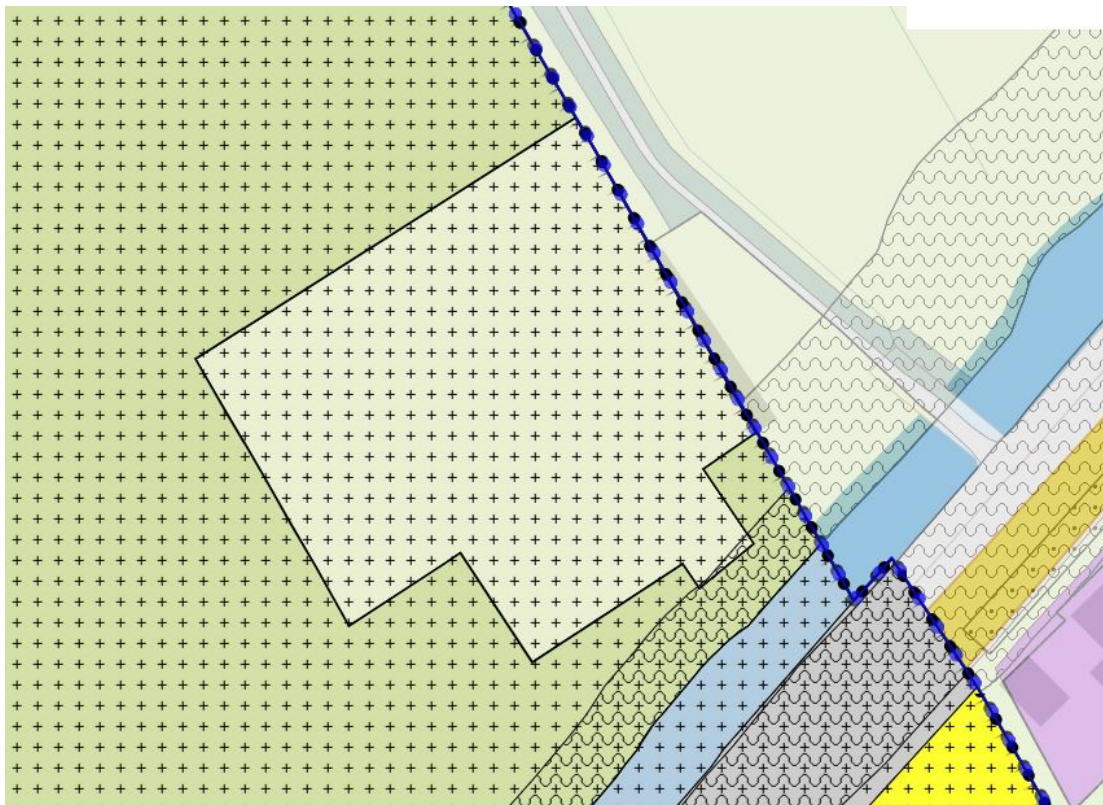
1.3 Vigerend bestemmingsplannen

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

1. bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg op 07 februari 2012.

De gronden in het plangebied hebben deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Het andere gedeelte van het plangebied waar tevens de woning is gevestigd heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en een bouwvlak. Het gehele plangebied bevat de gebiedsaanduiding 'overig: paardenbeleid agrarische gebieden'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

De aangewezen gronden voor de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor het agrarische bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De voorgenomen omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning kan niet binnenplans geregeld worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. Daarna komen in hoofdstuk 4 de verschillende onderzoeksaspecten aan de orde. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 5 het plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 de ontwikkelingen getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op cultureel erfgoed. Hoofdstuk 8 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is door het kabinet vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. In de SVIR worden door het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Die hoofddoelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR is aangegeven welke nationale belangen (lees: rijksbelangen) bij deze drie hoofddoelen aan de orde zijn en daarom waarop het rijk zal sturen. Het gaat onder andere om de volgende nationale belangen:

- zorgen voor een goede ruimtelijk-economische structuur van Nederland (bijvoorbeeld samen met andere overheden zorgen voor een goed vestigingsklimaat);
- efficiënt gebruik van de bodem en ondergrond;
- hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in stand houden en beter benutten;
- de kwaliteit van lucht, bodem en water verbeteren;
- behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het Rijk geformuleerde belang nummer 13 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', geen rol. Het belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het Rijk doorvertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking, waarop in hoofdstuk 5 wordt ingegaan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

De voorgenomen plannen hebben gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen geen invloed op nationale belangen. In paragraaf 2.1.1 is een aantal van de nationale belangen benoemd. Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het Rijk geformuleerde belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, geen rol. Het belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het rijk door

vertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking. Hier gaat hoofdstuk 5 nader op in.

2.1.3 Wet Plattelandswoningen

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie (Zuid-Holland)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019. De visie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

Het gebied waarin het plangebied Oosteinde 3 is gelegen, maakt deel uit van het gebiedsprofiel "Wijk en Wouden": een klassiek polderlandschap van veenweiden en droogmakerijen met strak begrensde stedelijke randen. Tevens is de planlocatie gelegen in een gebied met verschillende kwaliteiten, volgend uit de kwaliteitskaart van de provincie. Eén van deze kwaliteiten is dat het gebied gelegen is in een groene bufferzone, waarmee het een gebied met een specifieke waarde is (categorie 2). In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in een veengebied. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Bij onderhavig plan worden geen bodemingrepen gedaan; het heeft geen invloed op het veen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in een veen(weide)landschap. In een dussdanig gebied is het van belang dat ontwikkelingen rekening bijdragen aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Tevens moet nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren / linten en niet in de veenweidepolders. Doordat onderhavig plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, doet het geen afbreuk aan het karakter van de veenweidepolders.

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in een groene buffer. Een groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. Ontwikkelingen dienen in een dussdanig gebied niet van een grootschalige aard te zijn. Tevens moeten ontwikkelingen bijdragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Er is geen sprake van een ontwikkeling; onderhavig plan heeft geen invloed op de bufferende werking van het gebied.

Concluderend kan gesteld worden dat er met onderhavig plan sprake is van inpassing. Het is namelijk

een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de aard en schaal van het landschap.

2.2.2 Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Bij het voorgenomen plan wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Tevens is het plangebied niet groter dan 3 hectare. Het is dan ook niet noodzakelijk om verder in te gaan op lid 2 en 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde planologische wijziging zullen er geen wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot de gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart worden in paragraaf 2.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Conclusie

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

2.2.3 Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld en is onderdeel van het omgevingsbeleid van Zuid-Holland (vastgesteld op 20 februari 2019).

Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijke relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het programma biedt zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven.

Vrijkomende bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Mede door de voortdurende schaalvergroting in de landbouw komt veel bebouwing vrij buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het provinciaal beleid biedt ruime mogelijkheden voor hergebruik. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor hergebruik van bestaande bebouwing, teneinde ruimte te bieden voor herontwikkeling. Wel zijn de in de Omgevingsverordening opgenomen regels voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing. Daarnaast is het van belang dat bij het toekennen van een nieuwe functie de milieugebruiksruimte van omliggende agrarische bedrijven in stand blijft en er geen bovenmatige verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie is.

Planspecifiek

Bij onderhavig plan gaat het om functiewijziging van bestaande bebouwing buiten BSD. Hiervoor biedt het provinciaal beleid ruime mogelijkheden. Wel dienen omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd te worden in de milieugebruiksruimte. Hier wordt in voorzien door de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Ook heeft de woning geen bovenmatige verkeersaantrekkende werking. Voorgenomen plan is in lijn met het in het Programma Ruimte bepaalde.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) is vastgesteld op 25 september 2012. In deze structuurvisie schetst de gemeente Leidschendam-Voorburg de ruimtelijke toekomstvisie voor de gemeente tot en met 2040. Hierbij wordt voortgeborduurd op de strategische visie (2004) en de structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006), waarin een overkoepelende ambitie voor de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonstad is geformuleerd.

De integrale ruimtelijke opgaven zijn gericht op het versterken van de identiteiten van de gemeente, die te vinden zijn in drie ruimtelijke entiteiten: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden is het uitgangspunt om de ruimtelijke structuur te verbeteren op basis van de ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'identiteitsdragers'.

In de structuurvisie wordt aan de hand van drie pijlers richting gegeven aan de duurzame stedelijke ontwikkeling en de positionering van Leidschendam-Voorburg in de metropoolregio. Deze drie pijlers zijn:

- het versterken van de groene woonstad;
- het verbeteren van economische kansen en de voorzieningenstructuur;
- het verbeteren en beter benutten van de regionale bereikbaarheid.

Voor het buitengebied gelden de volgende ambities:

- de ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van groen woonstad;
- verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie;
- realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden;
- verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

Planspecifiek

Met het realiseren van een plattelandswoning en het behoud van het agrarische bedrijf sluit het voorgenomen plan aan bij de ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie. De plannen zijn daarmee niet in strijd met de genoemde ambities.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

3.1 Inleiding

In de huidige situatie behoort de bedrijfswoning aan Oosteinde 3 bij het naastgelegen agrarisch bedrijf aan Oosteinde 1. Het agrarische bedrijf dient in de huidige situatie nog steeds voor agrarische doeleinden, echter dient de woning op nummer 3 niet meer als bedrijfswoning. Gezien de huidige eigenaar van het bedrijf woonachtig is aan Oosteinde 1, en een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is, wordt deze in de huidige situatie niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Planologisch gezien behoren de woning aan Oosteinde 3 en het agrarische bedrijf aan Oosteinde 1 bij elkaar. De percelen beschikken over een gezamenlijke oprit over de Stompwijkse Vaart.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie plangebied (Bron: Google Earth)

3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

3.2.1 Bestaande functies

Het kavel van het postzegelbestemmingsplan bestaat uit:

- het perceel van de tweede bedrijfswoning, een garage en een tuin;
- het agrarisch bedrijfscentrum en de bedrijfswoning van het bijbehorende agrarische bedrijf.



Overzichtstekening inrichting planlocatie huidige situatie (Buro SRO)

3.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Het plangebied bevindt zich binnen de structuur van veenweidegebieden die sterk bepaald is door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Het plangebied bevindt zich langs de provinciale weg welke de Stompwijkse Vaart volgt.

Loodrecht op de Vaart staan kavelsloten die het gebied opdelen in (regelmatige) verkavelingspatronen. Het plangebied bevindt zich direct aan de Stompwijkse Vaart. Hier wordt het (regelmatige) verkavelingspatroon onderbroken.

3.2.3 Ruimtelijke samenhang met omliggende plangebieden / omliggende gemeenten

Het plangebied ligt langs de Stompwijkse Vaart en de provinciale weg. Het plangebied bevindt zich tussen de dorpen Stompwijk en Zoeterwoude-Dorp.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Visie op het plangebied

Initiatiefnemer is voornemens om de woning aan Oosteinde 3 af te splitsen van het agrarisch bedrijf (Oosteinde 1) en te verkopen aan derden. De woning dient omgezet te worden van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Bij deze functiewijziging is geen sprake van sloop of extra bebouwing. Het is van belang dat de woning geen belemmering vormt voor het agrarisch bedrijf waar de woning oorspronkelijk bij hoort. Daarom wordt de woning bestemd als plattelandswoning.

4.2 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

In de nieuwe situatie wordt de agrarische bedrijfswoning aangewezen als plattelandswoning. De omliggende gronden zullen aangewend worden als tuin. Deze wijziging in gebruik is een planologische wijziging en leidt niet direct tot wijzigingen in het plangebied.

4.3 Gevolgen voor dit ruimtelijk plan / besluit

De percelen van Oosteinde 1 en 3 worden kadastraal afgesplitst. Om wel de relatie te laten zien tussen het bedrijf en de voormalige bedrijfswoning zijn beide percelen opgenomen in dit bestemmingsplan. Het agrarische bouwvlak is nagenoeg ongewijzigd en een aanduiding 'plattelandswoning' is toegevoegd, zodat bewoning door derden die geen relatie hebben met het naastgelegen bedrijf mogelijk wordt. De juridische status van plattelandswoning brengt met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. In paragraaf 6.6 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 5 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR en juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verantwoord dat deze ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dan moet worden beschreven in hoeverre die regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost (trede 2). Mocht blijken dat dit niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied, dan kan worden gemotiveerd dat die ontwikkeling daarbuiten kan plaatsvinden - mits de betreffende locatie multimodaal en passend is of wordt ontsloten (trede 3).

In 2017 is er voor gekozen om de ladder te vereenvoudigen. In de praktijk werd de ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd. De ladder bevat geen treden meer. Trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Daarnaast wordt de ladderplicht voor wijzigings- en uitwerkingsplannen verschoven naar het moment van vaststelling van desbetreffende plannen.

5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die moet worden beantwoord is of onderhavig plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen plan om van de bedrijfswoning een plattelandswoning te maken kan naar aard en omvang niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Aangezien in dit geval geen nieuwe woning wordt opgericht, maar alleen een bestaande woning planologisch van functie verandert, is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Water

6.1.1 Generiek beleid

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 Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan 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 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

6.1.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;

- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

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

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

6.1.3 Gevolgen voor dit plan

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

Watercompensatie

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

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. Het afkoppelen draagt bij aan de doelstelling zoals die zijn gesteld in het Waterbeheerplan, namelijk de volgorde van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

6.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 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 de beoogde ontwikkelingen is er sprake van een planologische wijziging. Bij de wijziging is geen sprake van een strenger bodemgebruik. De grond zal niet geroerd worden en de bestaande bebouwing zal behouden blijven. Derhalve is een bodemonderzoek met betrekking tot de voorgenomen plannen niet noodzakelijk.

6.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent 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.

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 fijn stof (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.

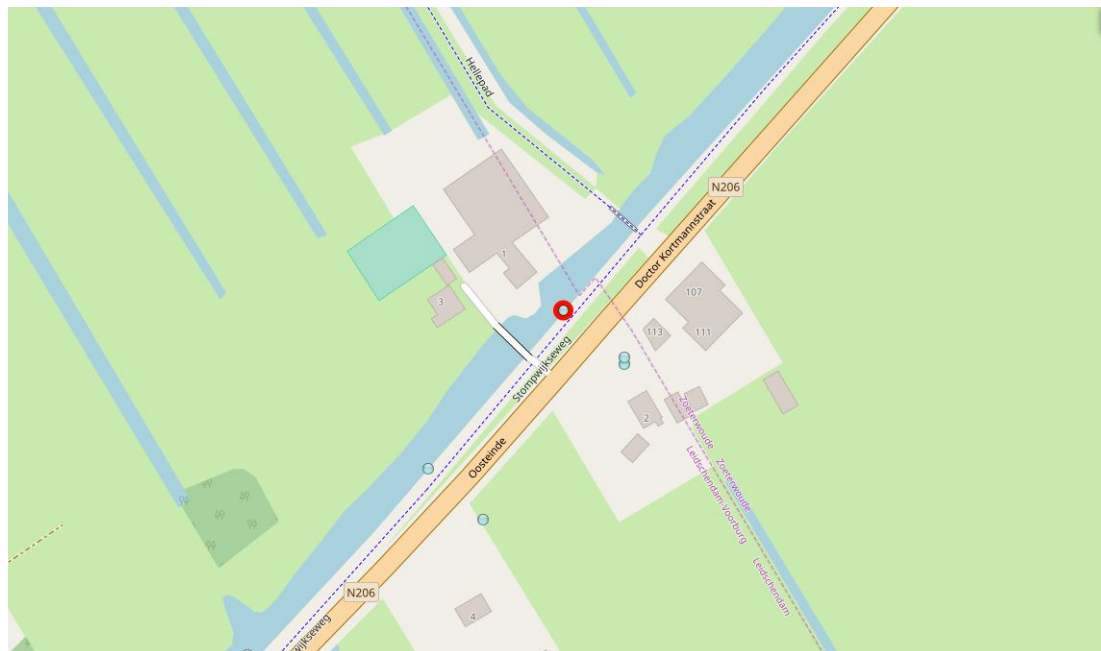
In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende 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.

Plattelandswoning

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

Planspecifiek

Gezien de beperkte omvang van voorgenomen planologische wijziging, kan deze worden gezien als een NIBM-project. Desondanks is gekeken naar de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan:



Uitsnede NSL monitoringstool (rekenpunt rood omcirkeld)

Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstof en fijnstof ter plaatse van het rekenpunt bij Oosteinde 3 volgens metingen uit 2017 de volgende waarden hebben:

Rekenpunt 15553123	Concentratie (2017) ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Stikstof NO ₂	21,678	40
Fijnstof PM ₁₀	18,311	40
Fijnstof PM _{2,5}	10,859	25

Figuur 6.2: Waardes rekenpunt 15553123

De concentraties liggen ruim onder de grenswaarde. Er is bij de voormalige bedrijfswoning dus voor nu en in de toekomst voor luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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

Plattelandswoning

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

Planspecifiek

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

Wegverkeerlawaaï

De betreffende woning is gelegen aan de N206 (Oosteinde). Voor deze weg geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er echter geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er dus geen sprake van een nieuwe situatie. Indien in de bestaande situatie sprake is van een overschrijding van de grenswaarde, moet in het verleden een ontheffing zijn aangevraagd in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit is niet het geval. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerlawaaï sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

Spoorweglawaaï

Spoorweglawaaï is uitgesloten; er liggen geen spoorwegen in de directe omgeving van de locatie.

Industrielawaaï

In de omgeving is een geluidgenererend bedrijf gevestigd: AvS Stompwijk. Dit bedrijf is in het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Zoeterwoude aangemerkt als groothandelsbedrijf in bouwmachines. Volgens de VNG-richtafstandenlijst heeft een dussdanig bedrijf een milieucategorie 3.2, waarbij geluidsgeneratie maatgevend is. Omdat het gebied aan te merken als gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap terug worden gebracht. Dit leidt tot een richtafstand van 50 m, gemeten vanaf het bouwvlak van AvS Stompwijk. Het bouwvlak van de plattelandswoning is op meer dan 50 m van het bouwvlak van AvS Stompwijk gelegen. De geluidsgeneratie van het bedrijf is niet onderzoeksplichtig.

Nabij het plangebied is tevens het dierenpension 'Het Polderland' gelegen. Volgens de richtafstanden van VNG geldt ook hiervoor milieucategorie 3.2 en is geluid maatgevend. Voor gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 50 m, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak. De afstand tussen de woning en het dierenpension bedraagt circa 100 m, en voldoet hiermee aan de richtafstand.

Conclusie

Geluidshinder uit wegverkeer-, spoorweg-, dan wel industrielawaaï vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

6.5 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening 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 de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;

- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

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

Het initiatief betreft enkel planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Met deze wijziging zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

6.6 Milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Dit sluit aan op de doelen van het Activiteitenbesluit. Voor activiteiten volgens dit besluit zijn door de wetgever verschillende voorschriften gegeven die ook ruimtelijke gevolgen kunnen hebben.

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

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

Direct aansluitend aan het plangebied ligt het agrarisch bedrijf waar de huidige bedrijfswoning aan Oosteinde 3 toebehoort. Op het moment dat de bedrijfswoning bij het bedrijf hoort, wordt deze gezien als onderdeel van de inrichting. De aan te houden milieuzoneringen zijn dan niet van toepassing. Met de wijziging naar een reguliere woning moet echter wel worden voldaan aan de milieuzoneringen. Vanwege de vaak zeer korte afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf lukt dat veelal niet. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf beperkingen ondervindt en extra milieumaatregelen moet treffen door de nabijheid van een woning. Om dit te voorkomen is de 'Wet Plattelandswoning' aangenomen. Deze wet beoogt te regelen dat de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. Deze wet voegt een bepaling toe aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 1.1a):

1. Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Hierin is een tweedelige oplossing opgenomen:

1. de (voormalige) bedrijfswoning kan worden aangewezen als 'plattelandswoning' zodat hierin bewoning door een derde (burgerwoning) kan plaatsvinden. Het gebruik als bedrijfswoning blijft mogelijk. Aanwijzing als plattelandswoning vindt plaats in het bestemmingsplan, de beheersverordening of in een buitenplanse omgevingsvergunning;
2. deze woning blijft bij de inrichting, dus het agrarische bedrijf, horen, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

In onderhavig geval is voor de eerste oplossing gekozen. Omdat de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, is de milieuhinder van het bedrijf waar het vanaf gesplitst wordt niet relevant. De woning blijft onderdeel uitmaken van de milieutechnische inrichting.

Daarnaast moet nog wel worden gekeken naar de eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. In de omgeving van het plangebied zijn enkel glastuinbouwbedrijven aanwezig. Voor een glastuinbouwbedrijf geldt een richtafstand van 10 m tot een gemengd gebied. Het bedrijf valt onder het Besluit glastuinbouw. Op grond van het Besluit glastuinbouw geldt een afstand van 10 m vanaf de kas tot woningen van derden. De afstand tot de dichtstbijzijnde kas van derden is circa 200 m. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand en de afstandsnorm uit het Besluit glastuinbouw.

Verder zijn er nog twee bedrijven in de omgeving aanwezig waarbij geluid maatgevend is. Deze bedrijven zijn reeds behandeld in paragraaf 6.4. Bij deze bedrijven wordt ook voldaan aan de richtafstanden.

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

6.7 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 gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Gemeenten en provincies moeten bij een toename van het groepsrisico vaak verantwoording afleggen over het genomen besluit. Hierbij moet aandacht besteed worden aan mogelijke alternatieven en risicoreducerende maatregelen.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een 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

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

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied is rood omcirkeld)

Daarnaast zullen in de toekomstige situatie in het plangebied zelf ook geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd die de externe veiligheid van omliggende (beperkt) kwetsbare objecten in gevaar kunnen brengen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig plan.

6.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- 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;
- 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;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds worden gebruikt voor wonen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan 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. Het opstellen van een milieueffectrapportage

zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Hoofdstuk 7 Cultureel erfgoed

7.1 Archeologie

7.1.1 Algemeen

7.1.1.1 Zorgplicht

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeente via het bestemmingsplan en vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente initiatiefnemers verplichten een omgevingsvergunning aan te vragen, indien zij werkzaamheden willen gaan uitvoeren die de bodem verstoren. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient bij de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dient in het rapport inzichtelijk te worden gemaakt of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied. Als de uitslag van het onderzoek is dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan de gemeente verlangen dat het plan moet worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

7.1.1.2 Uitvoering

De uitvoering van de archeologische zorgplicht is gebaseerd op de driehoek overheid (gemeente), initiatiefnemer ('veroorzaker') en archeologisch uitvoerder. De gemeente is bevoegd gezag, regisseert het archeologische onderzoeksproces, stelt eisen, toetst en besluit; de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het benodigde onderzoek en de kosten daarvan; de uitvoerder is een door het rijk erkend archeologisch bedrijf of organisatie die het onderzoek conform de eisen uitvoert. Conform het wettelijke veroorzakersprincipe is de initiatiefnemer/ vergunningaanvrager verantwoordelijk voor de kosten: dit geldt voor alle fasen van vooronderzoek, maar ook (wanneer het besluit tot opgraving of archeologische begeleiding is genomen) voor de kosten van een archeologische begeleiding of opgraving, inclusief de uitwerking en rapportage daarvan. Om te voldoen aan deze nieuwe 'vraag naar archeologie' is een archeologische markt in het leven geroepen: sinds 2001 zijn er in Nederland vele archeologische bedrijven (uitvoerend en adviserend) actief. Initiatiefnemers mogen hieruit zelf een keuze maken, mits de archeologische partij erkend is. Om de kwaliteit van onderzoek in dit geliberaliseerde bestel te borgen, zijn namelijk alle onderdelen van het archeologische proces, de producten en actoren beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en houdt de Erfgoedinspectie toezicht. Bedrijven moeten zich laten erkennen en certificeren voordat zij archeologisch onderzoek mogen verrichten.

7.1.1.3 Uitgangspunten archeologische monumentenzorg

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezigheid of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te behouden of te ontzien. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die - binnen de kaders van de wetgeving - dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde

archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').

- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

7.1.1.4 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Archeologische Monumenten Zorg cyclus

De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) is een door de archeologische beroepsgroep gedragen document dat eisen stelt aan de uitvoering en uitvoerders van archeologische werkzaamheden. Het gebruik van de KNA is verankerd in het Nederlandse archeologiebestel door middel van het Besluit archeologische Monumentenzorg (BAMZ), (zie ook art. 24, lid 1 van de BAMZ).

Archeologisch onderzoek wordt in de regel gefaseerd uitgevoerd. Dit wordt de Archeologische MonumentenZorg (AMZ) cyclus genoemd. De AMZ-cyclus bestaat uit de volgende stappen:

A. Inventariserend onderzoek

- Een inventariserend onderzoek begint met een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met enkele controleboringen. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerde verwachting van het plangebied. Als uit dit onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.
- Als uit het bureauonderzoek blijkt dat er wel waardevolle archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn, of als het bureauonderzoek geen uitsluitsel geeft over mogelijk aanwezige archeologische resten, zal een inventariserend veldonderzoek moeten plaatsvinden. Meestal gebeurt dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In uitzonderingsgevallen (zie KNA) zijn archeologische begeleidingen toegestaan. Het inventariserende veldonderzoek heeft tot doel vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn en wat de kenmerken hiervan zijn (aard, datering, enz.). Vervolgens vindt een waardering plaats van de aangetroffen resten conform de criteria van de KNA en wordt aan het bevoegd gezag een advies uitgebracht over de te nemen vervolgstappen.

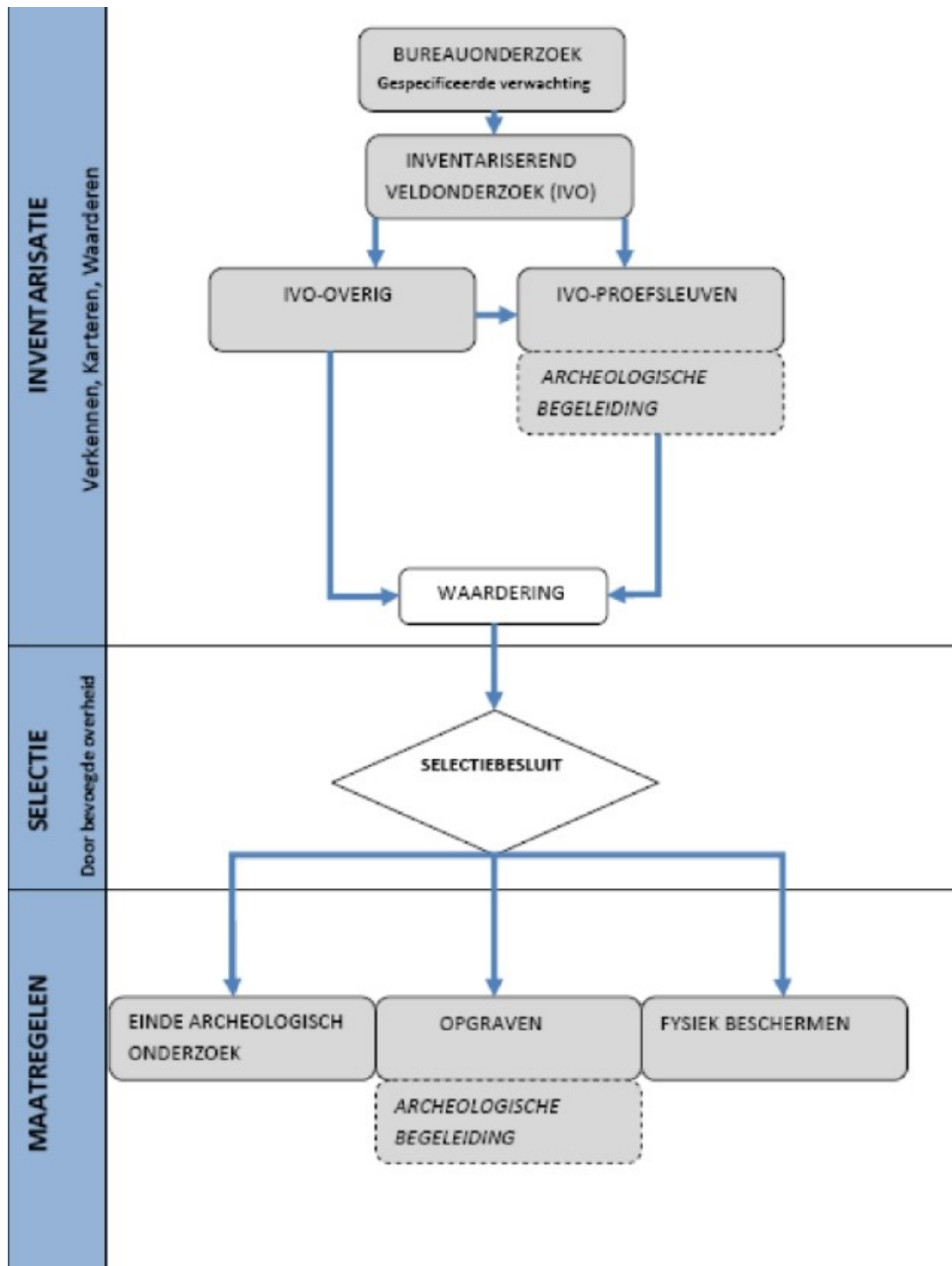
B. Besluit

Op basis van de resultaten van het (waarderend) inventariserend onderzoek neemt het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, een besluit over de te nemen vervolgstappen: behoud van de archeologische resten in de bodem, aanvullend onderzoek, vrijgave of een combinatie van dezen.

C. Vervolgstappen

- Indien het bevoegd gezag besluit dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat zij in de bodem bewaard moeten blijven, kan dit betekenen dat bijvoorbeeld een vergunning voor een bouwactiviteit niet of onder voorwaarden wordt verstrekt, of dat planaanpassing moet plaatsvinden.
- Als er wel waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, maar deze niet in aanmerking komen voor behoud, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal meestal betekenen dat er een opgraving wordt uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen wordt een archeologische begeleiding toegestaan.
- Bij afwezigheid van archeologische resten of indien aanwezige archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt de betreffende locatie vrijgegeven.

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen. In onderstaand schema is de AMZ-cyclus in hoofdlijnen weergegeven:



De KNA-processen in relatie tot het AMZ proces (bron: Gemeente Leidschendam-Voorburg)

7.1.1.5 Kosten Archeologische Monumentenzorg

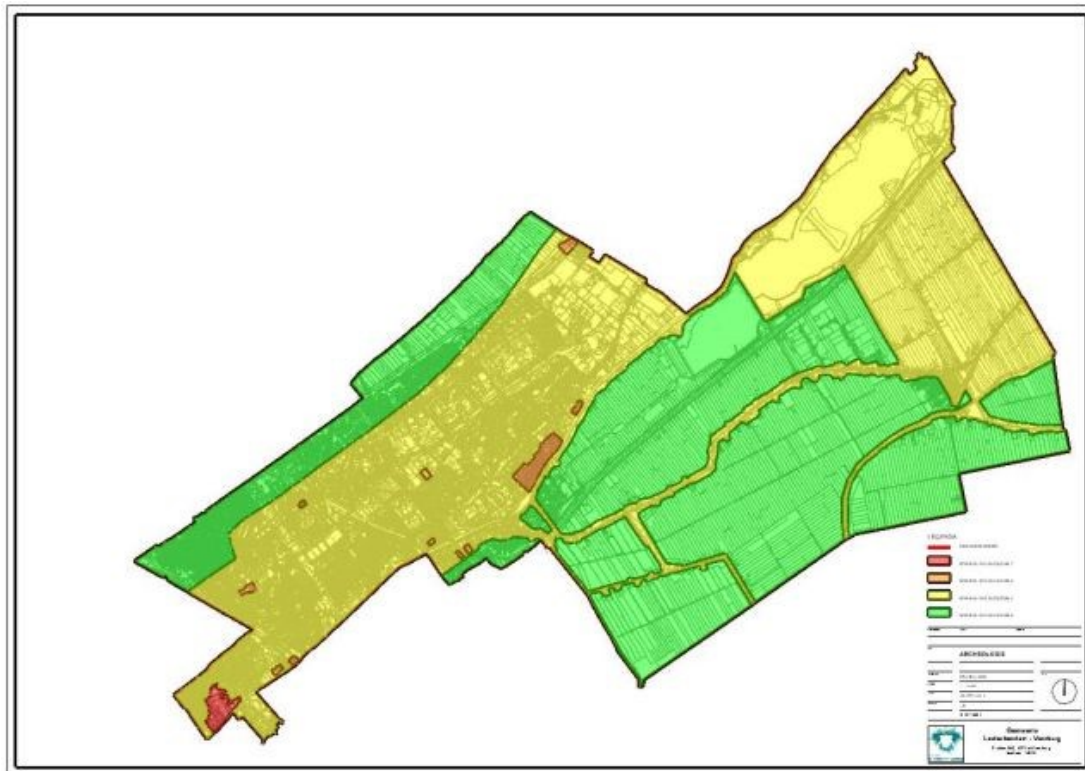
De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit. Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwachts archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

7.1.1.6 Archeologie afweging

Het bevoegd gezag dient tussen de archeologische en andere maatschappelijke belangen een verantwoorde afweging te maken. De gemeente kan aangeven welke archeologische vindplaatsen dienen te worden behouden door inpassing en welke door middel van opgravingen. Inpassing kan bijvoorbeeld plaatsvinden door aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het ontwerp. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Daarnaast kan de gemeente ook, beargumenteerd, aangeven welke er mogen worden opgegeven door behoud ex situ. Besluiten dienen te berusten op een deugdelijke motivering (artikel 3:46 Awb). De overheid die heeft bepaald dat er onderzoek moet plaatsvinden (of niet) is verder verplicht inzicht te geven in de achterliggende argumenten en de wijze waarop eventueel tegengestelde belangen tegen elkaar zijn afgewogen (artikelen 3:2 en 3:4 Awb).

7.1.1.7 Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart

In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, en de 'Nota archeologie: herijking 2013' opgesteld. In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Archeologische beleidskaart (bron: Gemeente Leidschendam-Voorburg)

De vier waarderingsgebieden zijn:

Waarde-Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde-Archeologie 2	Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
Waarde-Archeologie 3	Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
Waarde-Archeologie 4	Gebieden met een lage archeologische waarde

7.1.2 Onderzoek

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

Het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt wordt als Waarde-Archeologie 3. Dit betekent dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Er zijn voor dit plan echter geen bodemingrepen vereist, waarmee archeologische vondsten uitgesloten zijn. Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

7.2 Cultuurhistorie

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

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Visie Erfgoed en Ruimte, Karakterschetsen

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet. In het kader van de Visie Erfgoed en Ruimte is in de Nationale Onderzoeksagenda Karakterschetsen (2014) de omgang met erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen uiteengezet. Geconcludeerd wordt dat de omgang met gebouwd en landschappelijk erfgoed verandert. Erfgoedzorg draaide in het verleden vooral om bescherming, maar is nu ook een rol (factor) gaan spelen bij ruimtelijke transformaties. Dit proces van verbreding wordt beschreven als een ontwikkeling van het erfgoed benaderd als sector, via een benadering als factor naar een benadering als vector: een richtinggevend element in de ruimtelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Dit plan heeft geen gevolgen voor cultuurhistorisch waardevolle elementen doordat het geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Hiermee vormt het aspect geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 8 Juridische vormgeving

8.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Het bestemmingsplan *Oosteinde 3 Plattelandswoning* is gemaakt om de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt verder geen extra bouw- of uitbreidingsmogelijkheden mogelijk. Het is daarom in volledige overeenstemming met huidig vigerend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vormt een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan is conform de gangbare en actuele bestemmingsplannormen en standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen. De plandocumenten omvatten de bindende planstukken, te weten de regels en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planstukken (de toelichting en andere onderzoeken). De regels en de verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds (Hoofdstuk 2) en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds (Hoofdstuk 4). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de verbeelding en regels;
- nadere onderzoeken t.b.v. diverse specifieke beleidsaspecten.

8.2 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de dubbelbestemmingen en algemene regels. Zodoende hebben zij een zekere betekenis voor de handhaving van de regels en de hierin bepaalde eisen ten behoeve van de stedenbouwkundige karakteristiek, monumentale en/of cultuurhistorische waarde enzovoorts.

8.3 Bestemmingsplanregels

Voor het opstellen van de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Leidschendam gangbaar is, in het bijzonder bij het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Water - Waterkering'.

Bestemming 'Agrarisch'

Deze bestemming volgt uit het vigerende bestemmingsplan en is zoveel als relevant opgenomen. Bepalingen die niet op de perceel zien zijn uit de regels gelaten. Om de relatie tussen het bedrijf en de plattelandswoning te laten zien is zowel het bedrijf als de plattelandswoning opgenomen in het plangebied. Op deze wijze is inzichtelijk bij welk bedrijf de plattelandswoning behoort. Om nieuwe erfbebouwing bij de plattelandswoning toe te staan is het bouwvlak iets vergroot. Aan de begripsbepalingen is het begrip plattelandswoning toegevoegd. Hiermee is duidelijk dat aangesloten wordt op de landelijke wet- en regelgeving omtrent plattelandswoningen.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

Bestemming 'Water – Waterkering'

Voor de waterkering, zoals opgenomen in de keur, is deze bestemming opgenomen. Deze bestemming heeft geen nadere toelichting.

8.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels). Tevens is in dit hoofdstuk de algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tenslotte zijn de wettelijk verplichte bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het bestemmingsplan.

8.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke 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 omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning is geen bouwplan zoals bedoeld in de 'Greex-wet'. Het sluiten van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De plankosten worden verhaald middels een plankostenverhaalovereenkomst. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

9.2.1 Ontvangen reacties

Het wettelijk vooroverleg ten aanzien van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft zich beperkt tot de provincie Zuid - Holland omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden ten aanzien van het initiatief, dan wel extra bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt.

De provincie heeft verzocht de mogelijkheid van intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit te schrappen in het nieuwe plan, conform het beleid voor borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen, aangezien er geen uitvoering wordt gegeven aan deze regel en het plan als nieuwe ontwikkeling wordt gezien. Aan dit verzoek is voldaan.

